Gemeente Utrecht
Reactieverslag
Overzicht van de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers gedurende de derde reactieperiode over de herziening AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak

Versie: 12 februari 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting 3
De reactieperioden 3
Reacties samengevat in reactiecategorieën 3
Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen 4
De reactiecategorieën 5
1. Inleiding 6
2. Verwerking van de reacties 8
3. Individuele reacties 10
3.1 Zorg over de betaalbaarheid 12
3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent 12
3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid 12
3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel 13
3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989 13
3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel 13
3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak) 13
3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen 14
3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond 14
3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen 14
3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018 15
3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben 15
3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel 16
3.14 Overige reactie 16
3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie 17
3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom 17
4 Reacties belangenbehartigers 18
4.1 Selectie van belangenbehartigers 18
4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers 18
4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger 19
4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger 20
BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen 21
BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU 56
BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis 132
BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank 133
BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring 134
BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend 135
BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende 136
BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode 137

Samenvatting

De reactieperioden

Dit document doet verslag van de reacties die de gemeente van erfpachters en belangenorganisaties in de (derde) reactieperiode heeft ontvangen, naar aanleiding van het conceptvoorstel voor de herziening van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak dat bij collegebesluit d.d. 22 oktober 2024 is vrijgegeven voor inspraak. Bij brief van 24 oktober 2024 heeft de gemeente het conceptvoorstel bekend gemaakt en toegelicht aan erfpachters. Erfpachters hebben daarbij de gelegenheid gekregen om tot en met 6 december 2024 een inhoudelijke reactie te geven op het conceptvoorstel.

Dit document is nadrukkelijk geen inhoudelijke reactie van de gemeente op de reacties van erfpachters en belangenorganisaties. Een toelichting op reacties die al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen, kunt u lezen in het verantwoordingsverslag.

Omdat de herziene erfpachtvoorwaarden voor AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak waarschijnlijk op een vergelijkbare manier zullen worden toegepast voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) van toepassing zijn, zijn ook erfpachters met AB 1983 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel van deze herziening. In totaal gaat het om ongeveer 1.300 erfpachtrechten waarop de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn en waarbij de erfpachters ofwel jaarlijks canon betalen of hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht.

Van de eerste en tweede reactieperiode (die plaatsvonden van respectievelijk november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023, en van december 2023 tot en met januari 2024) heeft de gemeente reeds in het reactieverslag d.d. 9 oktober 2024 verslag gedaan van de reacties die zij in die perioden heeft ontvangen.

In deze derde reactieperiode konden erfpachters en belangenbehartigers tot en met 6 december 2024 schriftelijk en/of tijdens een van de door de gemeente georganiseerde wijkspreekuren of inloopavonden (op 19, 21, 26 en 27 november 2024) reactie geven op het conceptvoorstel. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.
De reacties in dit document zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elk specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een ‘erfpachtadres’ waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reacties samengevat in reactiecategorieën

De gemeente heeft in bijlage 1 alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. De reactiecategorieën zijn als volgt bepaald: elke reactie met een overeenkomstige strekking die door meer dan één erfpachtadres is benoemd, is ondergebracht in één samenvattende reactiecategorie. In deze reactieperiode zijn hierin 16 reactiecategorieën onderscheiden. Sommige reactiecategorieën hebben qua strekking enige overlap.

Een groot aantal van de ontvangen reacties komt inhoudelijk overeen met de reacties die de gemeente in de vorige reactieperioden heeft ontvangen van erfpachters. Zo heeft een aantal erfpachteradressen - evenals in de eerste twee reactieperioden - zijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon, de wens gedaan om meer voorspelbaarheid en de wens om een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Daarnaast zijn er reacties ontvangen die geen reactie bevatten op het concept voorstel, maar waarin enkel verhelderende vragen zijn gesteld over het conceptvoorstel en vragen over de huidige afkoopmogelijkheden of waarbij verzoeken zijn gedaan tot het berekenen van een individuele indicatie afkoopsom. Deze twee categorieën worden wel vermeld in de aantallen, maar zijn in bijlage 1 buiten beschouwing gelaten. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen

In deze derde reactieperiode zijn er 160 contactmomenten met erfpachters geweest, waarin in totaal 122 erfpachtadressen een reactie hebben gegeven aan de gemeente. Ook deze laatste reactieperiode bleek voor veel mensen aanleiding was om zich (opnieuw) te oriënteren op de al bestaande mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop van hun erfpachtcanon en conversie naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Van de 122 erfpachtadressen hebben 101 erfpachtadressen 145 vragen gesteld die geen inhoudelijke reactie zijn op het concept voorstel. Van deze 145 vragen gaan 116 vragen over de afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of een verzoek voor een indicatie afkoopsom. 29 van 145 vragen zijn verhelderende vragen over het conceptvoorstel of over persoonlijke basisinformatie van een erfpachter.

In deze reactieperiode zijn in totaal 43 inhoudelijke reacties op het conceptvoorstel binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Van de 122 erfpachtadressen die reageerden hebben 21 erfpachtadressen een inhoudelijke reactie gegeven op het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten. Van deze erfpachtadressen heeft 33% de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 67% de erfpachtvoorwaarden AB 1983. En van deze 21 erfpachtadressen zijn er 15 erfpachtadressen die hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht en 6 erfpachtadressen die jaarlijks canon betalen.

De 21 erfpachtadressen die hun reactie hebben gegeven op de concept herziening AB 1974, benoemden in 35 reacties in totaal 16 te onderscheiden reactiecategorieën, waarvan 14 reactiecategorieën een inhoudelijke reactie zijn op de herziening. Deze 14 reactiecategorieën zijn in de 35 ontvangen reacties 65 keer genoemd door deze 21 erfpachtadressen. In de paragraaf hierna worden de 16 reactiecategorieën van de ontvangen reacties uiteengezet. Daarna volgt een overzicht waarin wordt aangegeven hoe vaak een reactiecategorie is genoemd.

Aan het eind van het verslag is een overzicht te vinden van alle geanonimiseerde reacties die gaan over de herziening AB 1974. Elk erfpachtadres heeft onder de noemer “erfpachtadres” een eigen nummer gekregen. Per reactie is met cijfers aangegeven welke reactiecategorieën zijn benoemd. De reacties over de herziening AB 1974, verhelderende vragen en vragen over de afkoopmogelijkheden zijn in de aantallen meegenomen.

Hetzij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend” en de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

De reactiecategorieën

De individuele reacties zijn in de volgende 16 reactiecategorieën te onderscheiden:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Deze 16 reactiecategorieën zijn nader samen te vatten in de volgende hoofdcategorieën:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
    a. Inhoudelijke reacties op parameters
    b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid)
    c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald)
    d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
    e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Zeven belangenorganisaties hebben in de vorige reactieperioden een reactie verzonden aan de gemeente. Ook in deze reactieperiode heeft de gemeente aan deze belangenorganisaties om hun reactie gevraagd. Naar aanleiding daarvan hebben vier van de zeven belangenorganisaties hun reacties gedeeld met de gemeente. Deze belangenorganisaties zijn Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU), Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland, Rabobank en Vereniging Eigen Huis. De reacties van deze belangenorganisaties zijn separaat van de reacties van erfpachters verwerkt in het hoofdstuk over de belangenorganisaties.

1. Inleiding

Dit verslag gaat over de reactieperioden met betrekking tot de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden wijzigen (actualiseren), zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment gewijzigd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Het proces van de herziening AB 1974 is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De start van het participatieproces voor de herziening AB 1974 vond plaats in november 2022 waarbij middels een brief erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn geïnformeerd over de komende herziening van de AB 1974. De gemeente heeft de erfpachters met AB 1974 en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te praten/ hun mening te geven over de huidige erfpachtvoorwaarden. Dat gesprek heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden. Vervolgens zijn in een conceptvoorstel de financiële uitgangspunten voor de herziening en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak uitgewerkt. Dit conceptvoorstel is in december 2023 gedeeld met erfpachters via een brief en met belangenbehartigers per mail waarin eenieder is uitgenodigd zijn/haar reactie kenbaar te maken.

De derde en tevens laatste reactieperiode vond plaats van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 2024. Erfpachters zijn per brief en belangenbehartigers zijn per mail geïnformeerd over het complete conceptvoorstel voor de herziene AB 1974. Met erfpachters die hun zorgen uiten over hun persoonlijke situatie in relatie tot de betaalbaarheid is indien gewenst een afspraak op stadskantoor gemaakt. In de brief aan belangenbehartigers is aangeboden om indien gewenst een afspraak te maken voor een mondelinge toelichting en beantwoording van vragen.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elke specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een ‘erfpachtadres’ waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Erfpachters en belangenorganisaties konden hun reactie in de derde reactieperiode op de volgende manieren delen:

- Per e-mail
- Per telefoon (team erfpacht is elke dag telefonisch bereikbaar en daarnaast was het mogelijk om een afspraak te maken voor een telefonisch spreekuur elke maandagmiddag en woensdagmiddag van 4 november 2024 t/m 4 december 2024)
- Per post
- Via de inloopavonden op 19 en 21 november 2024
- Via de wijkspreekuren op 26 en 27 november 2024

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met maart 2023. De tweede reactieperiode liep van december 2023 tot en met januari 2024. De derde reactieperiode liep van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 20224. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.

In totaal zijn er 155 contactmomenten geweest in derde reactieperiode (zie Tabel 1 op volgende pagina). Dit aantal ligt in lijn met het aantal contactmomenten in eerdere reactieperioden: 143 contactmomenten in de eerste reactieperiode en 145 contactmomenten in de tweede reactieperiode (zie Tabel 2 op volgende pagina).

122 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens de derde reactieperiode. Hiervan hebben 21 erfpachtadressen hun reactie gegeven op de concept herziening AB 1974.
Voor veel erfpachters zijn de verstuurde brieven aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de afkoopmogelijkheden van hun erfpachtrecht. Dit is terug te zien in de vragen die gesteld zijn via de mail en telefoon en de persoonlijke contactmomenten tijdens de inloopavonden en wijkspreekuren.

Leeswijzer
De gemeente heeft in bijlagen alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven en de sentimenten die leven een plaats te geven. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

2. Verwerking van de reacties

De meeste contactmomenten vonden plaats per mail (74%). Er zijn in totaal 115 mails binnengekomen. De contactmomenten buiten de reactieperioden zijn niet meegenomen in dit overzicht, met uitzondering van enkele reacties voor en na de reactieperiode die voor de transparantie ook zijn toegevoegd. De daaropvolgende meest toegepaste wijze van contact vond plaats per telefoon (1% buiten de spreekuren en 8% tijdens de spreekuren). De overige wijzen van contact vonden plaats middels de inloopavonden (8%) en de wijkspreekuren (8%) in november 2024. De reacties van de belangenorganisaties zijn te vinden in de bijlagen waarin alle reacties van de belangenorganisaties zijn toegevoegd. Ook zijn er naar aanleiding van een persoonlijke verzoeken van een drietal erfpachtadressen individuele afspraken op het stadskantoor gemaakt om hun erfpachtakte en het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten nader toe te lichten en ieders vragen daarover te beantwoorden.

Er zijn 43 inhoudelijke reacties binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Persoonsgegevens in de reacties, zoals naam en adres, zijn geanonimiseerd. De binnengekomen individuele reacties zijn waar mogelijk gebundeld in reactiecategorieën. In de Inhoudelijke Toelichting is aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel (op punten) aan te passen. In bijlage 1 zijn de individuele reacties in een tabel uiteengezet en in de kolom “Reactiecategorie” is aangegeven welke categorie van toepassing is.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 3	Totaal % contactwijze
Mail	**115**	**74%**
Telefoon (buiten het spreekuur)	**1**	**1%**
Telefonische spreekuren	**13**	**8%**
Post	**0**	**0%**
Inloopavonden	**13**	**8%**
Wijkspreekuren	**13**	**8%**
Totaal aantal contactmomenten	**155**	**100%**

Tabel 1. Contactwijzen gedurende reactieperiode drie.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 1	Contactmomenten Periode 2	Contactmomenten Periode 3	Totaal aantal contactmomenten	Totaal % contactwijze
Mail	117	78	**115**	**310**	**70%**
Telefoon (buiten het spreekuur)	16	17	**1**	**34**	**8%**
Telefonische spreekuren	n.v.t.	15	**13**	**28**	**6%**
Post	0	0	**0**	**0**	**0%**
Rondetafelgesprek	10	n.v.t.	**n.v.t.**	**10**	**2%**
Inloopavonden	n.v.t.	22	**13**	**35**	**8%**
Wijkspreekuren	n.v.t.	13	**13**	**26**	**6%**
Totaal aantal contactmomenten	**143**	**145**	**155**	**443**	**100%**

Tabel 2. Contactwijzen gedurende reactieperiode één, twee en drie.

Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we in dit verslag wel in de totaaltabel bij individuele reacties zodat het aantal reacties zichtbaar is per reactiecategorie. Omdat deze specifieke twee reactiecategorieën geen inhoudelijke reacties zijn op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak, hebben we de tekstuele reacties weggelaten uit het totaaloverzicht in de bijlage.

Er zijn 2 erfpachtadressen die aangeven namens meerdere bewoners een reactie te schrijven. De gemeente kan niet controleren of er sprake is van rechtsgeldige vertegenwoordiging en heeft de reactie daarom niet zwaarder laten meetellen dan de reacties van andere erfpachtadressen. Het gaat om erfpachtadres 15 en erfpachtadres 18. In de reactie zelf is te lezen namens wie het erfpachtadres aangeeft te spreken.

Het zij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend” en de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.
Voor en tijdens deze derde reactieperiode ontving de gemeente wederom correspondentie van 1 persoon waarvan de reacties in het vorige reactieverslag in de categorie ‘Onbekend’ zijn opgenomen. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken, ook in voorgaande reactieperiode, heeft de persoon ervoor gekozen zich niet uit te laten tot welk erfpachtrecht hij was gerechtigd. Omdat de recente correspondenties overeenkwamen met de inhoud en strekking van de reacties die door deze persoon eerder zijn verstuurd en welke reeds opgenomen zijn in het vorige reactieverslag onder de categorie ‘Onbekend’, is ervoor gekozen de nieuw binnengekomen reacties van deze persoon niet op te nemen in dit verslag maar enkel het gesprek te vermelden en te verwijzen voor de inhoud naar eerdere reacties.

Van 2 personen waarvan we een reactie ontvingen, is bekend dat diegenen niet-belanghebbende zijn. Deze reactie is niet opgenomen in de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

3. Individuele reacties

Van de 21 erfpachtadressen die een reactie op het voorstel hebben gedeeld heeft hebben 7 de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 14 erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1983.

In alle reacties zijn 16 reactiecategorieën te onderscheiden. De reactiecategorieën en het aantal keer dat dit per erfpachtadres genoemd is, is opgenomen in de hierna getoonde Tabel 3. Per erfpachtadres kunnen meerdere reactiecategorieën genoemd zijn, zie de daaropvolgende Tabel 4 op de volgende pagina. In onderstaande paragrafen wordt in de tekst aangegeven hoeveel erfpachtadressen de reactiecategorie genoemd heeft. Het kan daardoor zo zijn dat eenzelfde erfpachtadres in bijvoorbeeld reactiecategorie 1, 2, 3, 8 en 11 voorkomt. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we in de komende paragrafen 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reactiecategorie "Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017" en "Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel" zijn in deze reactieronde niet benoemd en daarom weggelaten uit het overzicht. Reactiecategorie 11 "Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018" is in deze reactieperiode als aparte categorie toegevoegd aan het reactieoverzicht. De reactiecategorie 12 "Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente" is aangevuld met "en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben".

Categorie #	Reactiecategorie	Aantal keer categorie genoemd	% categorie genoemd
1	Zorg over de betaalbaarheid	16	8%
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent	1	0%
3	Wens voor meer voorspelbaarheid	4	2%
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel	3	1%
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	1	0%
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.	2	1%
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)	8	4%
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	4	2%
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond	3	1%
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	3	1%
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018	3	1%
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben	4	2%
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel	3	1%
14	Overige reactie	10	5%
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	29	14%
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	116	55%
Totaal aantal genoemde reactiecategorieën		**205**	**100%**

Tabel 3. Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode.

Overzicht erfpachtadressen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Benoemde reactiecategorieën
Erfpachtadres 1											x					x	11,16
Erfpachtadres 2	x						x	x			x						1,7,8,11
Erfpachtadres 3	x		x								x						1,3,11
Erfpachtadres 4	x		x				x	x	x	x		x		x		x	1,3,7,8,9,10,12,14,16
Erfpachtadres 5	x		x												x	x	1,3,15,16
Erfpachtadres 6	x	x		x		x	x					x	x	x	x	x	1,2,4,6,7,12,13,14,15,16
Erfpachtadres 7	x															x	1,16
Erfpachtadres 8	x													x			1,14
Erfpachtadres 9	x						x									x	1,7,16
Erfpachtadres 10	x		x	x										x			1,3,4,14
Erfpachtadres 11							x										7
Erfpachtadres 12	x									x			x				1,10,13
Erfpachtadres 13														x	x		14,15
Erfpachtadres 14														x	x		14,15
Erfpachtadres 15	x			x										x		x	1,4,14,16
Erfpachtadres 16	x														x	x	1,15,16
Erfpachtadres 17														x	x	x	14,15,16
Erfpachtadres 18	x				x	x	x	x	x			x		x			1,5,6,7,8,9,12,14
Erfpachtadres 19	x						x					x		x			1,7,12,14
Erfpachtadres 20	x						x										1,7
Erfpachtadres 21	**x**							**x**	**x**	**x**			**x**				**1,8,9,10,13**

Tabel 4. *Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode, per erfpachtadres.*

3.1 Zorg over de betaalbaarheid

In totaal zijn vanuit zestien erfpachtadressen zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het huidige tijdvak.
Eén Erfpachtadres heeft toegelicht dat de aankoopprijs ten tijde van de aankoop, al hoog gegrepen was voor hem. Vanwege persoonlijke omstandigheden in het verleden heeft hij financiële zorgen gekend. Erfpachter heeft aangegeven dat hij een aflossingsvrije hypotheek heeft op zijn woning. Daarnaast heeft erfpachter meegedeeld dat hij een opbouw heeft gerealiseerd op de 2e verdieping van zijn woning en deze sinds 2010 verhuurt. De financiële middelen om de canon af te kopen zegt erfpachter nooit te hebben gehad. Erfpachter heeft verder aangegeven dat hij vanwege zijn leeftijd (65 jaar) en de restschuld op zijn huidige hypotheek, niet in aanmerking komt voor een nieuwe of aanvullende lening bij de bank.
Een ander erfpachtadres heeft zijn zorgen over de betaalbaarheid van de canon in meerdere reacties aan de gemeente geuit. Volgens dit erfpachtadres zou hij op basis van (door erfpachter zelfgemaakte) berekeningen van de nieuwe canon na de herziening einde tijdvak, niet zonder enige financiële ondersteuning in zijn woning kan blijven wonen. Deze nieuwe canon die erfpachter heeft berekend op basis van het conceptvoorstel, zou nog hoger uitvallen dan de canon op grond van de CRE 2017. De canon op basis van de CRE 2017 is volgens erfpachter al onbetaalbaar voor hem.
Een volgend erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat een stijging van zijn canon van 112 euro per jaar naar een canon van 13.000 euro per jaar, voor hem onbetaalbaar wordt omdat hij een WIA-uitkering heeft.
Een ander erfpachtadres heeft in twee separate reacties meegegeven dat hij door persoonlijke en financiële omstandigheden in het verleden nooit heeft kunnen afkopen. Erfpachter heeft aangegeven te zijn geschrokken van de afkoopsom die in de afgelopen jaren enorm is gestegen. Vanwege zijn hoge leeftijd vreest deze erfpachter dat de nieuwe canon voor hem onbetaalbaar wordt en dat hij in een persoonlijk faillissement raakt en gedwongen zal worden om zijn woning te verkopen.
Eén Erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat hij ervoor vreest dat hij in de nabije toekomst maandelijks duizenden euro's of een eenmalig bedrag van tienduizenden euro's aan canon zal moeten betalen. Dit zijn bedragen waarvan erfpachter zegt dat hij niet heeft als pensioengerechtigde. Hij is bang dat hij daardoor zijn woning moet verkopen.
Eén Erfpachtadres heeft tijdens een van de wijkspreekuren aangegeven dat hij als alleenstaande ouder van drie kinderen een aflossingsvrije hypotheek heeft, en momenteel ongeveer 11 euro per jaar betaalt op grond van zijn erfpachtvoorwaarden. Dit erfpachtadres maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de canon na het einde van het huidige tijdvak.
Eén Erfpachtadres heeft vermeld dat zij sinds het overlijden van haar echtgenoot in 2007, een klein pensioen heeft en daardoor problemen heeft gehad met het betalen van haar canon. Door een betalingsregeling met de debiteurenafdeling van de gemeente, kon zij de canon blijven betalen heeft erfpachter aangegeven. Een ander erfpachtadres heeft meegedeeld dat zij in 2018 al geen financiering kon krijgen voor de afkoopsom uit de introductieperiode van de CRE 2017. Voor een financiering van de afkoopsom in 2023, kon zij eveneens geen financiering krijgen bij haar bank. Zij heeft op basis van zelfgemaakte berekeningen gesteld dat haar afkoopsom vanaf eind 2025 tot juli 2027 (einde van haar tijdvak) met ruim EUR 114.000 zal stijgen. Erfpachter maakt zich daarom zorgen over de betaalbaarheid van de canon.
Eén Erfpachtadres geeft aan een canonstijging van 67% te verwachten. Erfpachter heeft dit toegelicht met berekeningen waarbij hij zijn huidige WOZ-waarde en de financiële uitgangspunten uit het conceptvoorstel heeft toegepast. De erfpachter vindt dat deze stijging niet in verhouding staat tot de huidige rekenmethode. Hij zegt geen rekening met deze canonstijging te hebben gehouden bij de aankoop van zijn woning.

3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent

In deze reactieperiode was er één erfpachtadres dat (in meerdere separate reacties aan de gemeente) de wens heeft uitgesproken voor meer financiële zekerheid. Dit erfpachtadres heeft daarbij aangegeven dat hij graag wil weten wat zijn nieuwe canon concreet wordt na het einde van zijn huidige tijdvak. Erfpachter heeft gezegd dat het hem onzeker maakt dat de gemeente hem niet kan vertellen wat dat bedrag concreet wordt voor hem. Erfpachter heeft om die reden zelf berekeningen gemaakt van wat zijn canon mogelijk wordt na het einde van het tijdvak en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de wens geuit voor meer voorspelbaarheid. In de reacties van deze vier erfpachtadressen hebben zij toegelicht dat zij vanwege persoonlijke

omstandigheden in het verleden, financieel nooit in staat waren om de canon toen af te kopen. Deze erfpachtadressen hebben alle aangegeven dat zij de hoge stijging van de afkoopsom in de afgelopen jaren, niet hebben zien aankomen. Zij hebben allen de behoefte om te weten wat de hoogte van hun canon en/of afkoopsom wordt na het einde van het huidige tijdvak. Omdat de gemeente daarop geen concreet antwoord kan geven voelen zij zich onzeker. Zij vrezen dat de afkoopsom (evenals de voorgaande jaren) enorm zal stijgen. Deze 4 erfpachtadressen maken zich grote zorgen over de hoogte van hun canon of afkoopsom na het huidige tijdvak. Zij hebben de gemeente daarom gevraagd om meer voorspelbaarheid in de ontwikkeling van de canon.

3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel

Drie erfpachtadressen hebben in hun reactie de wens gedaan voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie de gemeente verzocht om het conceptvoorstel aan te passen op een manier die eerlijk en draaglijk is.
Een ander erfpachtadres heeft over zijn bezoek aan een van de wijkspreekuren aangegeven dat hij toen geen concrete informatie over de hoogte van de nieuwe canon heeft gekregen, waardoor hij zich veel zorgen maakt of hij de nieuwe canon kan financieren. Hij heeft de gemeente verzocht om aan te geven op welke manier ervoor wordt gezorgd dat zijn nieuwe canon na het huidige tijdvak, redelijk en billijk is.
Eén erfpachtadres - dezelfde erfpachter die de wens heeft geuit voor meer financiële zekerheid, opgenomen in de reactiecategorie onder paragraaf 3.2 - heeft in twee separate reacties aan de gemeente gesteld dat het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening einde tijdvak niet helemaal 100% redelijk en billijk en gerechtvaardigd zijn. Deze erfpachter meent dat het conceptvoorstel nog slechter is dan de CRE 2017 en heeft de gemeente verzocht om een financiële maatwerkoplossing per erfpachter te bieden.

3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989

Er is één erfpachtadres dat in zijn reactie de wens heeft geuit om – zonder afkoop- dezelfde voorwaarden te krijgen als de bewoners in zijn buurt (in de zgn. “vlek 26/29”) die een erfpachtrecht hebben waarop de AV 1989 van toepassing zijn. Dit erfpachtadres heeft als een van de te nemen maatregelen voorgesteld dat de gemeente de AV 1989 op álle erfpachtrechten in de zgn. “Vlek 26/29” (met name de erfpachtrechten die destijds zijn uitgegeven met erfpachtvoorwaarden AB 1983) van toepassing verklaart.

3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel

Twee erfpachtadressen hebben in hun reacties gezegd het niet eens te zijn met het conceptvoorstel. Eén van deze erfpachtadressen heeft daarbij aangegeven twijfels te hebben of het conceptvoorstel wel beter is dan de CRE 2017 en verwees daarvoor onder andere naar de financiële uitgangspunten bij het conceptvoorstel. Met name door de voorgestelde jaarlijkse indexatie van de canon van 2% zou er geen sprake van een eeuwigdurend vast jaarlijks canonbedrag. Daarnaast is deze erfpachter het er niet mee eens dat de ingroeiregeling uit het huidige conceptvoorstel is gelaten.
Het andere erfpachtadres – hetzelfde erfpachtadres dat als enige een reactie in de reactiecategorie onder paragraaf 3.5 heeft gegeven - heeft vermeld dat hij en andere bewoners in zijn buurt, het conceptvoorstel volledig afkeuren indien dat conceptvoorstel ook voor de toekomstige herziening van de AB 1983 zal gelden. Volgens dit erfpachtadres dreigt het conceptvoorstel het gevolg te hebben dat hij en andere bewoners in zijn buurt worden opgezadeld met exorbitante hoge lasten terwijl zij bij de eerste uitgifte van hun erfpachtrecht al de grondwaarde volledig hebben betaald.

3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)

Er zijn in totaal acht erfpachtadressen die in hun reactie een opmerking hebben gemaakt over de hoogte van de afkoopsom onder de CRE 2017. Deze is volgens hen te hoog en/of onbetaalbaar.
Eén erfpachtadres heeft daarbij vermeld dat hij een verdrievoudiging van de afkoopsom in zo’n korte tijd ongelofelijk vindt, mede gelet op de omstandigheden dat hij slechts een WIA-uitkering heeft en van de gemeente duurdere energie zou hebben moeten afnemen. Uit zijn reactie kwam naar voren dat voor hem de wanhoop nabij is.
Een ander erfpachtadres heeft eveneens gewezen op de enorme stijging van zijn afkoopsom. Vanwege persoonlijke omstandigheden heeft deze erfpachter de canon nooit eerder kunnen afkopen.

Deze erfpachter heeft aangegeven dat hij vanwege zijn pensioenleeftijd en persoonlijke situatie geen financiering kan krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE2017.
Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat hij en zijn partner reeds een zeer hoge leeftijd hebben bereikt. Het spaarsaldo waarover zij thans beschikken, is volgens erfpachter niet toereikend om de canon te kunnen afkopen.
Een volgend erfpachtadres heeft te kennen gegeven dat hij het conversieaanbod uit de introductieperiode van de CRE 2017 niet heeft geaccepteerd omdat hij de afkoopsom toen te hoog vond. Bovendien kwam erfpachter toen ook niet in aanmerking voor een lening bij de bank. Vastklikken toentertijd was ook geen optie omdat het over de laatste 10 jaar van het eerste erfpachttijdvak bijna meer dan EUR 40.0000 voor hem zou kosten. De indicatie afkoopsom die erfpachter in 2024 heeft ontvangen, is volgens erfpachter al helemaal niet te betalen. 1 Erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat hij met zijn huidige middelen en in zijn huidige situatie en omstandigheden de afkoopsom niet kan betalen of vastklikken. Erfpachter heeft gezegd dat hij bij hypotheekverstrekkers heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden om zijn bestaande hypotheek te verhogen of een extra lening te krijgen, maar dat dat niet mogelijk bleek te zijn.

3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de opmerking gemaakt dat de gemeente een zorgplicht heeft en haar erfpachters moet beschermen.
Volgens één erfpachtadres kan erfpachter door zijn leeftijd en pensioensituatie geen financiering krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE 2017. Wachten tot het einde van het huidige erfpachttijdvak (2034) zal volgens dit erfpachtadres betekenen dat het afkoopbedrag weer zal oplopen. Erfpachter vreest dat hij daardoor in financiële problemen komt. De gemeente dient volgens dit erfpachtadres zorg te dragen voor de bestaanszekerheid en bescherming van burgers.
Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat de gemeente hem nooit heeft gewezen op het gevaar van de enorme stijging van de afkoopsom. Volgens dit erfpachtadres hebben hij en zijn partner een AOW-uitkering. Door de sterk gestegen en stijgende afkoopsom zegt erfpachter op een persoonlijk faillissement af te gaan stevenen en wordt hij gedwongen om zijn woning te verkopen. De gemeente heeft naar de mening van deze erfpachter een zorgplicht om hem te beschermen.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat de gemeente een zorgplicht heeft om haar inwoners te beschermen, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat.
Eén erfpachtadres geeft aan dat het niet zo kunnen zijn dat het gemeentebeleid leidt tot financiële problemen van een inwoner, waardoor deze inwoner zou moeten verhuizen.

3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven dat zij de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk vinden en dat zij al genoeg hebben betaald voor de grond. Daarbij heeft één erfpachtadres toegelicht dat hij als erfpachter met AB1983 voorwaarden, al volledig de grondprijs heeft betaald omdat hij bij de eerste uitgifte van zijn erfpachtrecht de canon heeft afgekocht. Volgens dit erfpachtadres, wijkt de AB1983 in financieel opzicht niet af van de AV1989 die zijn buren hebben. Onder beide voorwaarden is de grondprijs bij de eerste uitgifte namelijk betaald. Het betreft dezelfde erfpachter die de wens heeft gedaan om dezelfde voorwaarden (AV1989) als zijn buren te krijgen, opgenomen in reactiecategorie onder paragraaf 3.5.
Eén erfpachtadres stelt in zijn reactie voor om te stoppen met erfpacht en de canon om te zetten in een vorm van een opstal, gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald. Dit erfpachtadres geeft aan dat de omgevingswet voor de gemeente voldoende middelen zou moeten bieden om invloed uit te oefenen. Volgens dit erfpachtadres zit niemand op erfpacht te wachten en zou afschaffen de beste keuze zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de capaciteit voor erfpacht bij afschaffing kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling. Dit erfpachtadres vraagt zich ook af of het huidige voorstel met jaarlijkse indexatie eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters.

3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen

Er zijn drie erfpachtadressen die in hun reactie hebben vermeld het niet eens te zijn met de berekeningsmethodiek ter bepaling van de canon tegen het einde van het eerste tijdvak.
Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat de gemeente ten onrechte de WOZ-waarde hanteert bij de berekening van de canon. Volgens erfpachter is zijn woning namelijk ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbare woning waarvan de erfpacht wel is afgekocht, hetgeen niet tot uiting komt in zijn

WOZ-waarde. Elk jaar zou erfpachter bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-beschikking. Erfpachter meent dat hij daardoor ook honderden euro's per jaar te veel aan OZB betaalt.
Het andere erfpachtadres heeft vermeld dat het hanteren van de WOZ-waarde bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak, leidt tot een onacceptabele en een onbetaalbare stijging van de woonlasten. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat de gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de (door niemand verwachte) enorme stijging van de grond- en huizenprijzen door af te zien van de ingroeiregeling en alleen depreciatie toe te passen. Volgens erfpachter dient de gemeente de koppeling met de WOZ-waarde los te laten vanwege de buitenproportionele stijgingen die in de WOZ- waarde hebben plaatsgevonden. Verder heeft erfpachter voorgesteld om niet de depreciatie boven de ingroeiregeling te kiezen, aangezien erfpachters met een klein inkomen daardoor disproportioneel worden benadeeld omdat zij weinig tijd hebben zich voor te bereiden op de enorme stijging van hun canon. Door het ontbreken van een ingroeiregeling stelt erfpachter dat zij minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt.
Eén erfpachtadres vindt de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Volgens dit erfpachtadres zou de waardebepaling op basis van vierkante meters grond een eenvoudige en eerlijkere manier zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de bepaling van de WOZ-waarde met de grondquotetabel niet inzichtelijk is. Het is volgens dit erfpachtadres niet te achterhalen hoe de gemeente tot een actuele WOZ-waardebepaling kan komen.

3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft als reden daarvoor aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 niet heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij daar wel gebruik van zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken.
Het andere erfpachtadres heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet in de aankoopprijs van zijn woning heeft meegewogen en ook niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen.
Eén erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018.

3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties aangegeven dat zij zich niet gehoord voelen door de gemeente en/of dat zij geen vertrouwen meer hebben in de gemeente.
Eén erfpachtadres stelt dat hij door de beoogde herziening een zeer onzekere toekomst tegemoet gaat. Dit erfpachtadres heeft in een nadere reactie nog aangegeven dat hij dat gesprek tijdens een van de wijkspreekuren zinloos vond omdat hij geen concreet antwoord kreeg over het nieuwe canonbedrag.
Een ander erfpachtadres stelde dat hij nooit heeft kunnen bevroeden dat de afkoopsom en canon tot zulke hoogten konden stijgen en dat deze ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Erfpachter heeft aangegeven dat hij er altijd vertrouwen in had dat dat wel goed zou komen omdat hij een erfpacht heeft bij de gemeente, en niet bij een particulier. Naar zijn mening blijkt de gemeente niet de betrouwbare bloot eigenaar die hij had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie aangegeven dat hij zou hebben vernomen dat de gemeente op een gevoelloze en respectloze manier zou hebben gereageerd op alle zorgen die hij en andere erfpachters hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon. Volgens deze erfpachter kan de gemeente het wantrouwen van erfpachters herstellen door de verschillende erfpachtvoorwaarden in zijn buurt (de zgn. "vlek 26/29"), recht te trekken. Deze erfpachter heeft gevraagd om dezelfde voorwaarden te krijgen als de erfpachters met AV1989 (zie de reactiecategorie onder paragraaf 3.5).
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie vermeld het gevoel te hebben dat hij door de gemeente wordt "afgestraft" met de huidige hoge afkoopsommen, omdat hij niet in staat was om af te kopen en ervoor

heeft gekozen om zijn huidige (lagere) erfpachtcanon te blijven betalen tot het einde van zijn huidige tijdvak (april 2027). Deze erfpachter heeft daarnaast gevraagd naar het proces van de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad. In dat kader heeft erfpachter tevens gevraagd op welke datum het conceptvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en of het mogelijk is dat hij de vergadering van de gemeenteraad kan bijwonen.

3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel

In totaal hebben er drie erfpachtadressen een inhoudelijke financiële reactie gegeven op het conceptvoorstel. Hetzij opgemerkt dat de reacties van deze erfpachtadressen qua inhoud een overlap hebben met reactiecategorie “Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen” en daarom ook zijn vermeld in paragraaf 3.10.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie erop gewezen dat de financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon onder andere bepalen dat er een jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering van de canon plaatsvindt. Volgens erfpachter brengt dat financiële uitgangspunt met zich mee dat het conceptvoorstel voor hem nadeliger uitpakt dan de CRE 2017. De jaarlijkse canon onder de CRE 2017 (indien deze wordt vastgeklikt) komt namelijk eeuwigdurend vast te staan, in tegenstelling tot het conceptvoorstel. In het conceptvoorstel is bepaald dat er een jaarlijkse indexatie van 2% van de canon plaatsvindt. Erfpachter zegt dat hij daardoor op de langere termijn (30 jaar en langer) veel meer gaat betalen voor zijn erfpachtgrond. Erfpachter heeft verder een opmerking gemaakt over het feit dat de ingroeiregeling niet in het huidige conceptvoorstel is opgenomen, en dat er volgens het conceptvoorstel geen tienjaarlijkse canonherziening meer plaatsvindt. Erfpachter is van mening dat deze twee punten meegenomen hadden moeten worden in het conceptvoorstel, of in ieder geval in overweging moeten worden genomen.
Het andere erfpachtadres heeft in zijn reactie gesteld dat de gemeente, door in dit conceptvoorstel af te zien van de ingroeiregeling, geheel voorbij gaat aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen en de daardoor ontstane ongekende en buitenproportionele stijging van de woonlasten voor erfpachters. Verder stelt deze erfpachter dat zij door het ontbreken van een ingroeiregeling in het conceptvoorstel minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat het financiële uitgangspunt in het conceptvoorstel, waarbij de berekening van de canon einde tijdvak wordt gebaseerd op de WOZ-waarde en grondquote, onacceptabel is omdat de WOZ-waarde een ongekende stijging kent. Toepassing van de WOZ-waarde en grondquote zou volgens erfpachter leiden tot een onacceptabele en bovendien onbetaalbare stijging van de woonlasten voor erfpachters. Erfpachter stelt dat een oplossing hiervoor zou zijn dat de gemeente aan erfpachters een mogelijkheid biedt om het gestegen canonbedrag uitgesteld te betalen aan de gemeente, door deze te registeren als schuld die moet worden voldaan op het moment dat de woning verkocht wordt.
Eén erfpachtadres vindt (zoals reeds vermeld in paragraaf 3.10) de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Dit erfpachtadres vindt een waardebepaling op basis van het aantal vierkante meters grond eerlijker en eenvoudig.

3.14 Overige reactie

Tien erfpachtadressen hebben een reactie in de categorie “overig” gegeven naar aanleiding van het conceptvoorstel. Het gaat hier om een mix van verschillende reacties die niet goed onder te brengen zijn bij een specifieke reactiecategorie. Daarom worden de verschillende punten hieronder kort en bondig samengevat.
Zo heeft één erfpachtadres gevraagd of de gemeente bewoning kan toestaan op een volkstuincomplex waar erfpachter een tuinhuisje heeft van 32m2. Hij vroeg zich af of daarmee de doorstroom van gewone huizen kan worden bevorderd zodat hij daarmee een bijdrage kan leveren aan het huizentekort. Hij gaf aan dat hij dan zijn erfpacht zo zou willen verkopen.
Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat hij van twee makelaars een persoonlijk advies heeft gekregen waarbij is meegedeeld dat de erfpachtcanon en afkoopsom voor zijn erfpachtrecht zeer hoog zijn. Deze makelaars zouden tevens hebben aangegeven dat de verkoop van zijn woning daarom lastig zal worden en dat er veel minder bezichtigingen zullen zijn. Zijn makelaars zouden erfpachter verder hebben geadviseerd om niet zijn woning te koop te zetten.
Drie erfpachtadressen hebben vermeld dat zij de erfpachtmaterie lastig vinden om te begrijpen, ondanks het feit dat zij academisch en/of juridisch zijn opgeleid.
Twee erfpachtadressen hebben in hun reactie aangegeven dat zij namens andere bewoners spreken.

Eén erfpachtadres heeft de gemeente gevraagd om de uitkomsten van de door hem gemaakte berekeningen van zijn toekomstige canon - die hij heeft meegezonden in twee bijlagen – te controleren of deze juist zijn.
Een ander erfpachtadres heeft gezegd dat de tot nu toe gedane voorstellen voor hem op het volgende neerkomen: “Betalen (gehele som), of de stad uit, of gewoon voor de afloop van het tijdvak overlijden”.

3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie

Zes erfpachtadressen hebben verhelderende vragen gesteld over het conceptvoorstel. Eén erfpachtadres heeft aangegeven ongerust te zin over zijn erfpacht. Deze erfpachter geeft aan dat hij AV1989 heeft.
Een ander erfpachtadres heeft gevraagd of het jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een structureel en vast rentepercentage is. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Eén erfpachtadres heeft tijdens een wijkspreekuur gevraagd hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en door wie. Daarnaast heeft deze erfpachter gevraagd wat het grondquote percentage is en hoe dit tot stand komt. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een kopie van alle eerdere brieven die de gemeente met betrekking tot de beoogde herziening AB 1974 heeft verzonden. Daarnaast heeft erfpachter gevraagd naar de grondslag in de erfpachtvoorwaarden op grond waarvan de gemeente de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan wijzigen.

3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

In totaal hebben negen erfpachtadressen in hun reactie vragen gesteld over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of een indicatie afkoopsom opgevraagd. Drie van de negen erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft daarbij als reden aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 nooit heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij wel van dat aanbod gebruik zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken. Het andere erfpachtadres heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet heeft meegewogen in de aankoopprijs van zijn woning en niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen.
Eén erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018. Een ander erfpachtadres heeft verzocht om een normale en betaalbare canon, dan wel een betaalbare inkeerregeling voor de CRE 2017.

4 Reacties belangenbehartigers

4.1 Selectie van belangenbehartigers

In het proces van de herziening AB 1974 worden ook vertegenwoordigers betrokken die kunnen en willen meedenken namens erfpachters met AB 1974 en AB 1983. In dit proces zijn daarom verschillende belangenbehartigers benaderd om een reactie te geven op de herziening AB 1974. Vanuit verschillende betrokken hoedanigheden en ieders maatschappelijke rol zijn de volgende vertegenwoordigers benaderd met het verzoek om hun reactie te geven in dit proces:

Naam belangenbehartiger
Stichting Erfpachtbelangen Utrecht (hierna: SEBU)
Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond **
Rabobank
Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM) ***
Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)****
Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) ***

* De Vereniging Eigen Huis gaf bij start van de herziening aan graag deel te nemen aan het reactieproces. Tijdens de derde reactieperiode heeft VEH een reactie ingezonden op het conceptvoorstel.

** De Consumentenbond heeft in de eerste reactieperiode al kenbaar gemaakt zich niet bezig te houden met erfpachtvoorwaarden. Zij gaven aan dat mogelijk de Vereniging Eigen Huis als belangenbehartiger voor woningeigenaren benaderd kon worden – en is door de gemeente toen ook al benaderd. De Consumentenbond neemt niet deel aan het proces en is verder geen onderdeel van dit reactieverslag.

*** De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) regio Utrecht en Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) hebben in de voorgaande reactieperiode beide een reactie gedeeld welke is opgenomen in het voorgaande reactieverslag. In deze laatste reactieperiode is door NVM en NHG geen reactie kenbaar gemaakt.

**** De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen.

4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers

Voor de transparantie en volledigheid zijn de reacties van belangenbehartigers toegevoegd in de bijlagen zoals deze zijn ontvangen en zijn deze bewust niet samengevat in dit hoofdstuk. Op deze manier is helder en volledig welke reactie(s) elke belangenbehartiger ons heeft meegegeven vanuit de groep die deze partij vertegenwoordigt. Ook blijft de inhoud en detailniveau van de reactie op deze manier in stand.

4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger

Om aan te geven welke verschillende reacties de belangenbehartigers met ons hebben gedeeld, is hieronder een overzichtstabel te vinden van de reactiecategorieën zoals ook toegepast voor de erfpachtadressen. Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we hieronder enkel in de totaaltabel van alle reacties van belangenbehartigers. Deze twee reactiecategorieën zijn geen inhoudelijke reacties zijn op de conceptherziening, maar worden voor de volledigheid wel getoond.

Belangenbehartigers (op alfabetische volgorde)	Reactiecategorieën															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Notarissen													x			
Rabobank													x	x		
SEBU	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		
Vereniging Eigen Huis														x		

Categorie #	Reactiecategorie
1	Zorg over de betaalbaarheid
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3	Wens voor meer voorspelbaarheid
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14	Overige reactie
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger

Belangenbehartiger	Bijlagenoverzicht met reacties per belangenbehartiger
SEBU	Bijlage 2: A. Mail d.d. 15 november 2024 B. Mail d.d. 20 november 2024 C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's) D. Mail d.d. 28 november 2024 E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's) F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's) G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's) H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's) I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's) J. Mail d.d. 12 januari 2025
Vereniging Eigen Huis	Bijlage 3: A. Mail d.d. 26 november 2024
Rabobank	Bijlage 4: A. Mail d.d. 19 november 2024
Notarissen	Bijlage 5: A. Mail d.d. 6 december 2024
NVM	*NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NVM welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.*
NHG	*NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NHG welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.*

BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen

Reactiecategorieën:
1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Reactieperiode 3:
22 oktober 2024 t/m 6 december 2024*

** Voor de reactieperiode (van 21 augustus tot en met 22 oktober) en net na de reactieperiode (vanaf 6 december tot en met 13 december 2024) zijn er ook nog reacties binnengekomen die we voor de volledigheid ook hebben opgenomen in dit verslag.*

Uitleg over de verslaglegging en de definitie van erfpachtadres:
Bij het maken van dit verslag zijn het volgende uitgangspunt gehanteerd: Elke erfpachtadres heeft één stem per reactiecategorie. Dit betekent dat de reacties van meerdere erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres in dit verslag onder de noemer van één erfpachtadres-nummer zijn terug te lezen. En dit betekent ook dat wanneer er bijvoorbeeld 3 reacties van erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres zijn ontvangen dit maximaal één keer per reactiecategorie meeteelt. De reden voor deze aanpak is dat op deze manier elk erfpachtadres een gelijke stem/weging in deze reactieperioden krijgt. Uiteraard staat het erfpachters en bewoners van een erfpachtadres vrij om meerdere reacties te delen.

Overzicht van alle individuele reacties van erfpachters op de herziening AB 1974, per erfpachtadres:

#	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)	Reactiecategorie
1	Erfpachtadres 1	Beste Gemeente, Op 10 april 2018 ben ik eigenaar geworden van de <adres>. U heeft op 30 maart 2018 de vorige bewoners een schrijven gestuurd over de erfpachtkwestie inclusief drie opties om daar mee om te gaan. Op dit schrijven is een tweede brief gevolgd op 20 april 2018. Beide brieven zijn gestuurd aan de vorige eigenaren en hebben mij niet bereikt. Ik kom er nu via mijn buren achter dat het aanbod dat in deze brief is gedaan heel aantrekkelijk was en ik had daar zeker gebruik van gemaakt. Inmiddels is het aanbod verslechterd. Mijn vraag is of ik alsnog met terugwerkende kracht gebruik mag maken van het aanbod van maart 2018. Uiteraard ben ik bereid om eventuele financiële consequenties die daaruit voortkomen te compenseren. <naam>	13,18
2	Erfpachtadres 2	Beste gemeente, Hierbij wil ik graag nogmaals zeer dringend (wanhopig) aandacht vragen voor mijn erfpachtsituatie. (Erfpachtregeling AB 1974 en Conversieregeling erfpacht 2017. N.a.v. diverse mails en gesprekken. Zie ook uw mail van 19 april en brief van 10 juli). Voor mijn eengezinswoning in Utrecht Lunetten is de erfpachtafkoopsom van 13.000 euro in 2003 (vorige bewoner), naar 40.000 euro in 2019 en naar 127.000 euro in 2024 gestegen! Een bizar en gigantisch bedrag. Bijna 10x zo hoog!! Ik kwam hierachter toen ik in december 2023 de afkoopsom heb opgevraagd bij de gemeente, n.a.v. een algemene brief over erfpacht. Anders had ik niet geweten dat het om zo'n extreem hoog bedrag zou gaan. Het is mij nooit duidelijk geweest dat het bij erfpacht om dergelijke bedragen gaat, die jaarlijks exponentieel stijgen. Ik ben er uiteraard enorm van geschrokken. Dit hangt als een Zwaard van Damocles boven mijn hoofd. Het brengt mij in grote financiële problemen. In feb 2019 zouden wij de erfpacht afkopen (Conversieregeling 2017), maar vanwege persoonlijke omstandigheden (een onverwachte scheiding) heb ik dit in april 2019 moeten annuleren. Dat breekt mij nu heel zuur op. Erfpacht afkopen is voor mij onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens. Mijn huis nu verkopen is niet haalbaar: mijn drie volwassen kinderen en ik staan dan op straat en we kunnen geen 4 nieuwe woningen kopen of huren. Het is ook niet mogelijk om in delen af te kopen. Vanwege mijn leeftijd en pensioensituatie kan ik mijn bestaande hypotheek niet ophogen. Als ik wacht/uitstel tot 2034 loopt het afkoopbedrag komende jaren gigantisch op. Het gaat in Lunetten om gewone eengezinswoningen in een woonwijk. Dergelijke bedragen zijn onbetaalbaar, huizen zijn onverkoopbaar, er blijft geen budget over voor onderhoud of verduurzaming, er ontstaat steeds meer ongelijkheid in straten en wijken. Als erfpachter heb je te maken met een machtige gemeente. Het kan toch niet de bedoeling van de gemeente zijn om erfpacht te gebruiken (misbruiken) als verdienmodel en geldkraan. Ik ga ervan uit dat de gemeente ook zorg draagt voor bestaanszekerheid en bescherming van burgers. Ik wil de erfpacht het liefst afkopen. Maar dat is voor mij onbetaalbaar. De zorgen over erfpacht kosten mij nu al maanden veel tijd, energie, stress, slapeloze nachten. Mijn dringende (wanhopige) vraag aan de gemeente: 1- Ik wil graag gebruik maken als spijtoptant voor het aanbod uit 2018, van de Conversieregeling 2017, waarop ik i.v.m. scheiding destijds niet kon ingaan (ingetrokken). Dus voor het bedrag van 40.716 euro, bijvoorbeeld verhoogd met inflatie.	1,9,10,13

		2- Indien dit niet mogelijk is, vraag ik dringend om coulance of een pardonregeling voor de bestaande erfpachtregeling, (aanpassing van de Conversieregeling 2017), waarmee ik de erfpacht voor een redelijk bedrag kan afkopen, plus een mogelijkheid om dit in delen te doen (zonder jaarlijkse rente of canon). Met vriendelijke groet <naam>	
3	Erfpachtadres 3	Geachte <naam>, Het moet me nu toch echt van het hart dat ik dit voor mij een onvoorstelbare verloop van zaken is. In 2017 hadden we dit huis net gekocht en er was op geen enkele manier verschil in prijs met andere woningen in Utrecht. Ten tijde van eerste aanbod om erfpacht af te komen had veel andere zaken aan mijn hoofd, ziekte in het gezin, eerste kind, dus ik heb het gewoon vooruit geschoven in het vertrouwen dat ik later een, misschien iets hoger, vergelijkbaar aanbod zou kunnen krijgen. Als ik had geweten dat de kosten na een aantal jaar verdrievoudigd zou zijn, had ik zeker andere keuzes gemaakt! Hoe kan het gebeuren dat een handje vol Utrechters die een huis koopt in de gemeente plotseling wordt geconfronteerd met zo'n grote onzekerheid en een enorm bedrag wat ons nu ineens boven het hoofd hangt? Ik begrijp dat er contracten zijn getekend en dat er gewoon volgens de regels wordt gewerkt, maar als er onder de streep voor een aantal huishoudens zo'n bedrag uit komt, dan moet u zich toch realiseren dat dit niet gewoon uitgevoerd kan worden als elke andere regel? Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht! Een aantal gedachten die mij doorlopend door het hoofd spelen: Er was geen enkele aanwijzing bij de aankoop van dit huis dat dit probleem om de hoek lag. In die zin voel ik me alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten. Hoe kan dit gebeuren in Utrecht? De waarde van mijn huis is sinds de aankoop op dit moment meer dan verdubbeld. Dit huis met de huidige prijs had ik toen niet eens kunnen kopen. Op dit moment geeft deze marktwaarde mij geen enkel voordeel, want ik woon hier en kan het niet te gelde maken. Hoe kan dan van mij worden verwacht dat de erfpacht die hierop rust en met de bizar krappe markt mee stijgt wel in mijn vermogen zit om op te brengen? Waarom is er pas tegen het einde van de looptijd van het contract een berekening opgesteld over de aankomende kosten? Als dit zo'n groot bedrag kon worden, dan had dat toch jaar op jaar sinds het begin van het contract moeten worden gecommuniceerd, zodat dit ook mee had kunnen wegen in de aankoop van de woning van eigenaar op eigenaar? Nu is iedereen onwetend geweest en hebben we keuzes gemaakt die ons duur komen te staan, puur vanwege gebrek aan informatie. Ik zou in elk geval graag antwoord willen op de volgende vragen. Wist u al die tijd dat na het eerste aanbod uit 2017 de afkoopsom op deze manier zou verlopen? Zo ja, waarom was er in 2017 geen rekenvoorbeeld beschikbaar zodat wij tot de conclusie zouden komen dat het eerste aanbod 3x lager zou zijn dan hetzelfde aanbod een aantal jaar later? Zo nee, waarom ontwerpt u een regel die ook voor u zo'n onvoorzien verloop heeft en waarom drijft u dan gewoon door op deze regel? Tot slot: ik zit met dit probleem omdat ik tot tweemaal toe informatie miste die mij andere keuzes had doen maken. De eerste keer bij de aankoop van het huis, toen er geen informatie beschikbaar was over hoe de erfpacht zou gaan verlopen, zodat het niet in de prijs van het huis is meegewogen. De tweede keer bij het aanbod in 2017, toen er informatie miste over de enorme prijsstijging zou ik niet op het eerste aanbod zijn ingegaan. Hoe kan dit gebeuren in de gemeente Utrecht? Waarom hebben een aantal bewoners spijt als haar op hun hoofd zonder enige mogelijkheid om op keuzes terug te komen? <naam>	1,3,13
4	Erfpachtadres 4	Aan: De ambtenaren College van B&W Gemeenteraad Utrechts Ombudsloket Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste “eigenaars” waren wij ons werkelijk van geen	1,3,9,10,11,12,14,16

kwaad bewust.
Bouwfonds Ned.gem."verkocht" ons de erfpacht als joh, daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. En je hebt gekocht en 35.550 gulden (zie bijlagen) betaald voor de grond dus het restant onder die erfpacht kan nooit een heel groot bedrag worden. Nou dat is gebleken!
Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon betrokken is bij fraudezaken failliet dreigt te gaan en vervolgens in 2006 ophoudt te bestaan. Zie citaat.
Bouwfonds
Oprichting
1946
Voorganger(s)
Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten
Opheffing
~2006
Land
Vlag van Nederland Nederland
Sector
Vastgoed
Website
Officiële website
Portaal Portaalicoon Economie
Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal.

Boeven zijn het.
Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden.

Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh?

Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je "eigen" huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l.nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan.

Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft.

Ik geloof dat het eerste aanbod om het "af te kopen" ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En het ziet ernaar uit dat niemand gaat ons helpen.
Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstevenen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen.

Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen.
Wij hebben gespaard voor een oudedagsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer

		voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord. Zie onderstaand citaat van <naam>. De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten en dat is dan geen aanname maar een vaststelling. Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept-voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaan er nog veel meer uitslepen, zeker gezien het feit dat de gemeente alles wint wat aangespannen wordt. De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven. Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 15/16 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 87 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca.€400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Overigens wordt er door de gemeente ook geen rekening gehouden met de vaststelling van de WOZ waarde van ons huis. Ons huis is gewoon ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbaar huis waarvan de erfpacht wel is afgekocht. De gemeente ontkent dit stelselmatig. Elk jaar ga ik in bezwaar als de WOZ beschikking op de deurmat valt. En elk jaar wordt er geen rekening gehouden met dit feit, en de gemeente houdt dit ijzerenheinig vol. Ja logisch, want anders zou onze OZB aanslag behoorlijk lager uitvallen. Dus ook hier worden we door de gemeente Utrecht zwaar benadeeld. Het gaat hier om honderden euro's per jaar die wij teveel betalen. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair gelipt en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Ik ben er sarcastisch en cynisch van geworden richting de politiek. Vooralsnog heb ik dan ook geen enkel vertrouwen in een goede (lees betaalbare) afloop.	

		<naam> <afbeeldingen kopie koopakte woning>	
5	Erfpachtadres 5	Geachte erfpacht raadsleden, Hierbij een melding dat wij ook ongerust zijn over de erfpacht. We wonen in een appartement, en daar lezen we weinig over hoeveel de erfpacht omhooggaat, en zeker voor ons ook een extra grote financiële post zal zijn. Wij vallen onder de erfpacht van 1989 Hopelijk U als raadsleden, Secretariaat Burgemeester, Erfpacht raatsleden. Kijk u hier nog eens extra naar en worden wij hierin niet gedupeerd. Met vriendelijke groet, <naam>	1,3
6	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam> , Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor onderstaande svp:, Wij zijn al een tijdje onverwacht verrast door de hoogte van de grondwaarde, afgegeven in Erfpacht, van het perceel <adres>. 2 En op een dusdanige manier, dat wij niet goed in staat zullen zijn deze bedragen op de korte en langere termijn op te kunnen brengen, zodra wij nu in in zouden gaan op uw voorstel om de Erfpachtcanon vast te klikken en/of af te kopen. Ook al waren wij al sinds langere tijd van plan om op termijn ons huis te verkopen, is dat nu (veel) meer naar voren geschoven daar de enige optie voor ons is de om de Erfpacht (volledig of deels) af te kopen, als wij ons huis gaan verkopen.(!!!!!) In dit geval met de overwaarde van ons huis en dat is de enige en beste optie voor ons. "Vastklikken" is voor ons dus ook geen verstandige keuze en optie (meer), gezien de hoogte van de (huidige) afkoopsom van de Erfpacht en de daaruit door u vastgestelde jaarlijkse (huidige) Erfpachtcanon mocht ik nu besluiten om "vast te klikken". Ik (En <naam>) hebben uw collega, <naam> van de gemeente Utrecht, en onder uw Email: <email>, al eerder hierover aangeschreven en wat vragen gesteld, wat betreft de verkoop van mijn huis en wat ik dan het beste kan doen en waar ik op moet letten. Wij kunnen dus, kort gezegd en samengevat, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet "vastklikken" of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten. Ik (En <naam>) heb persoonlijk ook bekeken en na laten rekenen, of ik de afkoopsom (groten)deels of helemaal op kan nemen in mijn huidige hypotheek of in een extra lening of anders, en dat is en was ook niet mogelijk. Naar onze en mijn mening gaat de verhoging van de Erfpachtafkoopsom ook behoorlijk over een redelijke grens en wij zijn daar best geschokt over, ook al kunnen wij dit net betalen, maar dan wel (jarenlang) met het water aan onze lippen(!!!!!), zeker als je beseft dat wij alleen de Erfpacht kunnen afkopen met de (grote) overwaarde van ons huis wat een "geluk bij een ongeluk" genoemd mag worden. Stel dat ik ook niet genoeg overwaarde had op mijn huis wat dan?(!!!!!) En dan heb ik het nog niet erover gehad hoe het zit met de verkoop van ons huis als wij potentiële kopers van ons huis moeten inlichten over de enorme hoogte van de afkoopsom Erfpacht van ons huis.(!!!!!) Het kan potentiële kopers bovendien best afschrikken ook al ben ik bereid om te onderhandelen met potentiële kopers, over de (deels of gehele) afkoop van de Erfpacht met de overwaarde van mijn huis, welke bij de verkoop vrij komt in Euro's. In het slechtste geval is mijn huis 'onverkoopbaar' geworden en dat is dan niet alleen meer mijn verantwoordelijkheid maar ook mede de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht vind ik. Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in <adres>, letterlijk mijn huis "uitgezet" dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb om dit voor 100% te rechtvaardigen. Het voelt bijna letterlijk en figuurlijk alsof ik wordt afgestraft voor "criminele activiteiten" uit het verleden die ik niet heb misdaan en u pakt hiermee ook nog eens de verkeerde persoon. En ik ben niet de enige.(!!!!!) Ik kan mij ook niet voorstellen dat wij de enige Erfpachters zijn in Utrecht, die u nu aanschrijven en die de enige zijn met dit toch wel complexe specifieke probleem waar wij niet om hebben gevraagd.(!!!!) En anders komen ze de komende jaren vanzelf wel aan de oppervlakte. Want	1,9,14,17

		veel leed zit aanvankelijk "binnenskamers".(!!!!!) Ik weet wel inmiddels, en dat kan ik ook aantonen indien nodig, dat wij niet de enigen zijn met een soortgelijk probleem en deze specifieke persoonlijke situatie en omstandigheden. Ik wou niets liever dan de periode van de oude Erfpacht voorwaarden tot april 2027 uitzitten en betalen zonder gelijk gebruik te maken van de Erfpacht Conversie regeling 2017. En ik had daar mijn specifieke redenen voor. Ik zal verdere details nu in het midden laten. 3 Dat is voor nu niet het meest relevant. Wat ik wel weet is dat ik als Erfpachter in de gemeente Utrecht, inmiddels na voortschrijdend inzicht, letterlijk wordt "afgestraft" met de huidige en toekomstige hoogte afkoopsom Erfpacht, voor het feit dat ik mijn huidige en LAGERE Erfpachtcanon wil blijven betalen tot april 2027, als mijn 50-jarige Erfpachtcontract is afgelopen. Het voelt letterlijk als het "Zwaard van Damocles" wat boven mijn hoofd hangt om "beeldsprakerig" en "metaforisch" gezien er klaar voor is, om elk moment mijn hoofd "af te hakken".(!!!!!) Dit is geen grap u zou zich ook (wellicht) zo kunnen voelen in mijn plaats als 'brave' en Nederlands staatsburger, die altijd en overal alles in goed vertrouwen heeft proberen te doen en nog probeert te doen. EN te blijven geloven in zijn medemens en te vertrouwen op de goede intenties van andere mensen wat nu toch wel een (fikse) deuk heeft opgelopen.(!!!!!) Ik vraag mij daadwerkelijk steeds vaker af wat u in mijn plaats zou doen en denken? Graag uw visie alstublieft en ik weet dat mijn verhaal best confronterend kan zijn. Ik wil alleen dat mijn situatie nu voor 100% duidelijk is voor u. Tot slot nog onderstaande vragen:, Gaarne wil ik alleen nog van u weten alstublieft, wanneer uw afdeling Grondzaken de nieuwe Conversieregeling Erfpacht 2017 regels, berekeningen en voorwaarden, naar de Gemeenteraad Utrecht brengt ter inzage en bespreking? En ik wil graag van u weten alstublieft of de datum hiervan al bekend is? En mogen wij (ik) de vergadering van de gemeenteraad te Utrecht betreffende Erfpacht bijwonen alstublieft mocht dat kunnen en mogelijk zijn? In afwachting voor uw reaktie verblijf ik en zie ik uw reaktie met belangstelling tegemoet alstublieft.:) Voor nu wens ik u nog een fijne dag en alle goeds toe.:) Hoogachtend, Met vriendelijke groet, <naam>	
7	Erfpachtadres 6	Goedemiddag geachte <naam>, Graag nog uw aandacht en vooral uw tijd voor mijn onderstaande (urgente!) verhaal svp:, Ik zend deze mail daar ik op maandag 30 september 2024 om 21.21 uur, u al had aangeschreven over mijn persoonlijke situatie, betreffende Erfpacht en wat vragen daarover. Zie de onderstaande doorgestuurde mail ter verduidelijking. Mag en kan ik aannemen dat de inhoud van mijn mail duidelijk genoeg is voor u en ik nog een antwoord krijg op de resterende vragen betreffende Erfpacht alstublieft? Ik heb namelijk tot op heden nog geen enkele reaktie mogen ontvangen en daardoor zit ik in het ongewisse.:(Ik denk dat het in ieders belang is dat ook mijn persoonlijke situatie daadkrachtig wordt opgelost zeker als het nodig is en ik (metaforisch) aan "De bel zal trekken". Daarvoor moet een en andere al wel duidelijk afgestemd worden, dit om misverstanden te voorkomen en daarom schrijf ik u nu weer aan. Dat betreft onderstaande:, Ik zal, mocht ik in 2025 vrijwel alles hebben geprobeerd om mijn huis te verkopen met Erfpacht, en dat uiteindelijk toch niet gelukt zijn om welke reden dan ook, u nader per mail en/of telefonisch informeren. Dat is voor 100% zeker. Dan zal ik mijn eventuele aanvullende vragen aan u stellen en dan verwacht ik wel dat de gemeente Utrecht zich ook verantwoordelijk voelt net als ik en zich als dusdanig daadkrachtig(er) opstelt, om er toch voor te zorgen dat mijn huis in iedergeval verkoopbaar wordt, zoals in principe ieder ander huis verkoopbaar is met of zonder (gedeeltelijke) (volledig) afgekochte Erfpacht. Ik had u al in mijn vorige mail verteld wat mijn situatie anders en wat bijzonder maakt, net als bij meerdere Erfpachters in de gemeente Utrecht inmiddels	1,9,14

		ben ik bang.:(Dat weet ik zeker en zou ik kunnen aantonen zelfs. "Vastklikken" is sowieso geen reële en duurzame optie (meer) daar mijn Erfpachtcanon dan gelijk veel te hoog wordt voor mij om in de toekomst zonder enige problemen te kunnen blijven betalen. Dat heb ik nu met zekerheid geconstateerd. 2 Het water zal mij echt aan de lippen staan, om zonder problemen de Erfpachtcanon te kunnen blijven betalen voor bij wijze van spreken "De rest van mijn leven", want (normaal) afkopen zonder mijn huis te verkopen is geen optie voor mij en nu zeker niet (meer). En ik ben niet de enige.:((En ik wou sinds een paar jaar al mijn huis verkopen alleen de Erfpacht heeft dit proces vervroegd. Zelfs als ik de Erfpacht zou kunnen betalen had ik het er ook niet meer voor over en zou ik uiteindelijk gaan verhuizen. Ik ben sowieso niet van plan om mijzelf voor een stuk grond in Utrecht de schulden of schuldsanering in te werken voor de rest van mijn leven.(!!!!!) Geen een 'weldenkend' mens in mijn plaats zou dat ook willen mag ik aannemen. Dat kunt u zich wel voorstellen als medewerker van de gemeente Utrecht en vooral als mens.(!!!) Alleen hier al heeft de gemeente Utrecht zijn verantwoordelijk in te nemen vind ik (En ik ben niet de enige). En ook voor al die andere Erfpachters die alsnog in de problemen kunnen gaan komen zeker op de langere termijn in de toekomst. Gedeeltelijk of geheel afkopen kan ik ook niet daar ik niet mijn huidige hypotheek kan verhogen en/of verzilveren en ik ook geen extra of andere lening kan afsluiten hiervoor. Mijn huidige en zelfs mijn toekomstige inkomen is niet hoog genoeg zoals het nu is. Hieronder de bedragen Erfpacht die voor mij en/of gaan gelden in 2025:, Hoogte van mijn afkoopsom Erfpacht is afgerond per 1 januari 2025: €137.000,- Hoogte Erfpachtcanon is afgerond als ik nu zou vastklikken: € 6700,- per jaar. Dus rest mij nog 1 reële (En duurzame zal moeten blijken?) optie en dat is:, Het verkopen van mijn huis en met de overwaarde bij definitieve verkoop mijn Erfpachtcanon, bij voorkeur in zijn geheel afkopen. Dit in overleg en in samenspraak met de toekomstige (potentiële) kopers/bewoners van mijn huis als deze er al zullen zijn natuurlijk....(!?) Ik weet ook niet hoeveel de potentiële kopers over hebben om samen met mij de Erfpacht af te kopen of dat ik alles zelf moet afkopen bijvoorbeeld.(?) Er kleven allerlei risico's aan en dat maakt het onzeker of ik zeker weet of het voor 100% zal slagen om mijn huis met Erfpacht zoals het nu is te verkopen. Dit bovenstaande is er dus een van naast het feit dat de uitvoering zal afwijken, zoals bij de gemeente Utrecht en bij de notaris. Het is geen heel normale gang van zaken, maar niet onmogelijk zoals ik van de notaris heb begrepen, om de Erfpacht bij de verkoop van mijn huis in een keer af te kopen. De gemeente Utrecht (=Afdeling Grondzaken) zal daarin ook een grote rol spelen en mij hierin moeten ondersteunen svp, zodat het allemaal slaagt. Dit bovenstaande is maar een voorbeeld scenario. 3 En van de meerdere mogelijke scenario's. Dat is wat ik in mijn eerdere mail bedoelde met het verhoogde risico op een nagenoeg "onverkoopbaar" huis. Ik heb logischerwijs nu een verhoogd risico daarop.(=!!!!!) En dat is zeker niet alleen mijn schuld en/of verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid (meer).(!!!) En alleen al om deze bovenstaande reden gaat de gemeente Utrecht wat mij betreft niet helemaal "vrijuit". Zoals in dit geval "Rustig achteroverleunen en toekijken wat er gebeurt". En is (dus) mede verantwoordelijk en zelfs (mede)aansprakelijk om mij te ondersteunen svp.(!!!) En ik wil nog wel wat genoeg overwaarde overhouden om een andere woning te kunnen kopen en bovendien kan ik ook niet een veel hogere hypotheek krijgen.(!) Dat is ook beperkt dus ik moet het vooral van mijn resterende overwaarde hebben, want mijn oude hypotheek moet ook worden ingelost bij de verkoop van mijn huis. Dat is een risicofactor de zeer hoge Erfpachtcanon zal zoals het nu is toekomstige bewoners en potentiële kopers van mijn huis vrijwel altijd in beginsel "afschrikken"(!!!!!) Want de kans is (groot) dat zij het zeer hoge afkoopbedrag Erfpacht niet eens in hun hypotheek kunnen opnemen, en zelfs niet eens bijvoorbeeld slechts	

		een deel daarvan.(!!!) Of misschien wel dat zou voor mij een voordeel zijn. Het gaat om voor mij een astronomisch hoog bedrag aan Erfpacht afkoopsom wat ik en/of toekomstige bewoners van mijn huis moeten betalen om alles af te kopen. Dat is een ding wat zeker is en ik zal het meeste moeten afkopen van de afkoopsom is mijn verwachting. (!!) Tot slot hieronder nog wat ik in algemene zin kwijt wil over de "Erfpacht Conversie regeling 2017":, Wat mij betreft heeft de gemeente Utrecht een soort "tikkende tijdbom" inclusief beeldsprakerige timer, onder de huizen van de resterende Erfpachters, die nog niet hebben afgekocht, geplaatst. Ook in andere gemeenten zoals Den Haag en in Rotterdam spelen er soortgelijke situaties. Het is namelijk al in de media geweest op tv en het heeft in de lokale kranten gestaan. En het zal hier niet bij blijven misschien wel een "Stilte voor de storm" wat iets zegt over toekomstige gebeurtenissen en media aandacht wat Erfpacht betreft. U weet wat ik hiermee bedoel te zeggen dit gaat sowieso bijkomende gevolgen hebben in de toekomst voor "Meer dan genoeg" (eufemisme) Erfpachters en (in)directe ook voor de gemeente Utrecht als zodanig. Ik zie zelfs, naast verschillen, ook wel degelijk wat parallellen en overeenkomsten met de "Toeslagen affaire" waarbij onnodig veel leed is berokkent, en nog steeds berokkent!! Leed waar deze mensen niet om hebben gevraagd en buiten hun schuld om in de schuldsanering zijn terechtgekomen, daar ze van de ene op de andere dag een torenhoge schuld hebben! Met deze torenhoge Erfpachtcanon en torenhoge afkoopsom Erfpacht lijkt het ook sterk op een "schuld", die zelfs in relatief korte tijd, in de afgelopen 6 jaar vooral, buitenproportioneel sterk is gestegen tot een inmiddels astronomisch bedrag voor vrijwel alle resterende Erfpachters in de gemeente Utrecht, en die nog nooit in de gelegenheid zijn geweest, net als ik, om de Erfpacht gedeeltelijk of in zijn geheel af te kopen. 4 Het voelt en lijkt het zo te zijn, alsof het onze eigen schuld is als (resterende) Erfpachters, naarmate wij niks doen of kunnen doen in de afgelopen jaren, om af te kopen, met ieder zijn eigen persoonlijke redenen/motieven, nu achteraf na (zoveel) jaren moeten "boeten" alsof wij criminelen zijn.(!!!) Wat zijn precies de achterliggende motieven van de gemeente Utrecht om dit zo specifiek te doen allemaal? Gaat het dan alleen maar om in korte tijd veel geld "Binnen te harken"? En de Erfpacht als zodanig als een soort "melkkoe" te gebruiken??!! Ik wil nog niet voor 100% hierin geloven en probeer te begrijpen en te blijven geloven in de "Goede oprechte intenties van mijn medemens", al is dat nu erg moeilijk voor mij geworden, zoals ik al eerder heb vermeld in mijn vorige mail.(!!!!!) Echte (pure) transparantie, openheid en oprechtheid om alles boven tafel te krijgen ontbreken vooralsnog zoals ik heb geconstateerd.:(In dit geval: Waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet en waarom op deze manier precies, en vooral de manier waarop en de achterliggende gedachte, waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet.(=???) En genoeg persoonlijk vooral financieel leed wat nu nog wat meer "onder de oppervlakte" zit, maar over een paar jaar en vooral daarna, als oa alle 50 jarige Erfpacht "contracten" hun einde naderen, steeds meer aan de oppervlakte zullen gaan komen. En mensen zullen daarop reageren/acteren logischerwijs. Dit alles gaat niet onopgemerkt voorbij. Wellicht bedoeld of onbedoeld van de gemeente Utrecht...(!?) Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen en vooral hoe gaan ze toekomstige problemen bij mensen die serieus in de knel komen ondersteunen? Toch niet achterover leunen en stilzwijgend toekijken hoe het leed zich ontwikkelt? Is de "menselijke maat" bij de gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/noot aan u:,	

		(!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatisch en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!! Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
8	Erfpachtadres 6	Goedemorgen geachte <naam>, Graag alstublieft uw aandacht voor mijn onderstaande bericht met toelichting:, Afgelopen vrijdag, op 25 oktober 2024, heb ik een brief per post van de gemeente Utrecht ontvangen met als onderwerp:, "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Deze brief, met als kenmerk 12834201, is hoogstwaarschijnlijk een algemene brief die naar alle mede erfpachters in Utrecht zijn gestuurd, welke nog niet hebben "vastgeklikt" of afgekocht net als ik. Deze brief is opgesteld door uw collega <naam>. Het is voor mij persoonlijk, net als waarschijnlijk voor de nog vele andere resterende erfpachters met mij, een "opsteker" en positief om te lezen in de brief dat uw collegae van de gemeente Utrecht de op en aanmerkingen van mij en mijn mede Erfpachters op de eerdere "Conversie regeling erfpacht 2017", serieus hebben genomen en nu de "menselijke maat", ook uit coulance, toepassen en van plan zijn om op bepaalde punten een herziening van de erfpachtvoorwaarden door te voeren. En daarbij ook nog de gemeenteraad op de hoogte stelt van de op en aanmerkingen (klachten) over de huidige "Conversie regeling erfpacht 2017", waar ik ook ook nog onder val als het goed is. De reden is dat ik u nog ook aanschrijf, is dat afgezien van het feit dat erfpacht best een ingewikkelde materie is om te kunnen begrijpen en doorgronden en datgene wat ik in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 heb kunnen lezen, op bepaalde punten nog steeds lastig te begrijpen is, waaronder oa de gehanteerde 'rekenmethodiek' om de jaarlijkse Erfpachtcanon vast te stellen onder de herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974. Aangezien ik dus zelf niet precies weet wat mijn huidige Erfpachtcanon en afkoopsom erfpacht zal gaan worden met toepassing van de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974, vraag ik aan u of uw collegae, of u mij kunt laten weten, en het liefst nog VOOR (uiterlijk) begin december 2024 of eerder svp, of ik in aanmerking kom voor deze herziening en zo ja, wat mijn nieuwe afkoopsom erfpacht en jaarlijkse bijbehorende erfpachtcanon dan zal gaan worden alstublieft.(!) Dat zou ik zeer waardevol en zeer waarderen als het mogelijk is. En het is bovendien zeer belangrijk voor mij.(!) 2 Ik wil dan beslissen, afhankelijk van de inhoudelijke reactie van de gemeente Utrecht, wat het verstandigst is en wellicht hoef in dan niet "vervroegd" mijn huis in de verkoop te zetten bijvoorbeeld.(!!!!!) Ik geef mijn uitdrukkelijke toestemming om mij per mail te antwoorden en ook desnoods de brief als PDF in een bijlage bij te voegen in een mail aan mij. Dan hoeft dat niet over de post wat sneller is en bovendien beter voor het milieu.:) Tot slot geef ik hieronder precies aan wat ik graag in een mail wil ontvangen alstublieft onder punt 1 en 2:, 1- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik DIT JAAR ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN, DOCH UITERLIJK OP 31 DECEMBER 2024. Huidige afkoopsom en geldig tot 31 december 2024:, €134.252,19 Jaarlijkse canon: €6.712,61 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2022: €480.000,- (!!)PS: Als ik bij "vastklikken" in 2024 pas bij de notaris in bijvoorbeeld januari	1,2,9,14,16,18

		2025 kan passeren, dit nav uw definitieve aanbod binnen 6 weken, geldt dan nog steeds de afkoopwaarde erfpacht met jaarlijkse canon van 2024 of niet meer(?) Het antwoord op deze bovenstaande vraag mag ook in uw reaktie over de mail aan mij svp, welke ik dan nog zal krijgen VOOR uiterlijk begin december 2024 SVP. Evenals het antwoord of ik gelijk in aanmerking kom voor de herziening erfpachtvoorwaarden, vanaf/per oktober 2024, of dat dat nog niet kan(?) En graag dan uw argumentatie en motivatie waarom precies dan niet. Alvast mijn innige dank daarvoor. 2- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik TOT UITERLIJK 31 DECEMBER 2025, ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN. Huidige (toekomstige) afkoopsom per 1 januari 2025 en geldig tot 31 december 2025:, €137.614,02 Jaarlijkse canon:, € 6.880,70 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2023: €492.000,- 3 Bron waar deze bovenstaande vermelde en gehanteerde gegevens van afkomstig zijn: Brief (per post) van de gemeente Utrecht met dagtekening 10 juli 2024. Kenmerk: 12427717 Onderwerp: "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Dat was mijn verzoek met mijn vragen. Alvast bedankt voor alle moeite en ik zie de reaktie over de mail met welgemeende belangstelling tegemoet alstublieft. (!!)*GRAAG ALSTUBLIEFT EEN BEVESTIGING PER MAIL, ALS U DEZE MAIL VAN MIJ IN EEN GOEDE ORDE HEEFT ONTVANGEN.* EN DE INHOUD VOOR 100% DUIDELIJK IS OM DAAR INHOUDELIJK OP TE KUNNEN REAGEREN. Alvast ook hier mijn innige dank voor de moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Alle goeds wederom.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
9	Erfpachtadres 7	Goedemidda+F10:F11gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/noot aan u:, (!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatisch en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!! Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	1,18
10	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam> , Graag aandacht voor mijn mail met ook een uitvoerige toelichting:, Allereerst hartelijk dank voor de moeite en het snelle antwoorden met een toelichting daarbij, na aanleiding van mijn mail van 26 oktober 2024 met mijn vragen. Het is mij nu duidelijk op onderstaande vragen/opmerking(en) na:,	1,16,17

		Ik mag dan aannemen dat, mocht ik nu tot het einde van mijn huidige 50 jarige tijdvak niks doen en alle (sommige) mede erfpachters ook niks doen tot hun huidige tijdvak afloopt, en dus geen gebruik (willen of kunnen) maken van de keuzes, zoals toegelicht in de erfpacht Conversie regeling 2017, in dat geval ik en mijn mede erfpachters, welke dan ook nog geen keuze gemaakt hebben, in dit specifieke geval dan "automatisch" een bericht van de gemeente Utrecht krijgen tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak, met een nieuwe berekening van de erfpachtcanon en afkoopsom, welke dan WEL is vastgesteld op basis van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", zoals is beschreven, in wat andere bewoordingen, in de laatste brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024.(?) Mits het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" definitief is vastgesteld en definitief is goedgekeurd door de gemeenteraad van Utrecht, klopt dat zoals ik het hier(boven) allemaal formuleer? Zo heb ik het namelijk nu uiteindelijk begrepen na de brief met dagtekening 22 oktober 2024 nog doorgelezen te hebben. Is er een kans dat het concept voorstel er ook (uiteindelijk) niet doorheen komt bij de gemeenteraad? Is daar nu al iets over te zeggen of is dat lastig om daar wat zinnigs over te zeggen? Daar staat namelijk niet wat concreets over vermeld in de brief van 22 oktober 2024, vandaar mijn aanvullende bovenstaande en onderstaande vragen hierover. En wat voor traject wordt er daarna dan bewandelt als het concept voorstel er toch niet doorheen komt? Komt er dan bijvoorbeeld een ander concept voorstel wat wel definitief doorgevoerd kan worden? Worden dan alle andere erfpachters net als ik ook weer apart per brief over de post daarover op de hoogte gesteld? 2 En komt er dan een nieuw voorstel, afhankelijk wat wij erfpachters inbrengen bij de gemeente Utrecht betreffende Erfpacht? Het blijft best lastig om alles voor 100% te begrijpen vind ik vandaar dat ik hier om een bevestiging vraag met extra aanvullende vragen over de mail. Ik vraag om begrip hiervoor svp. Graag een bevestiging alsjeblieft of alles wat ik hierboven heb geschreven nu klopt svp. Alvast mijn innige dank daarvoor.:) Hartelijke groeten en alle goeds:), <naam> (!!!!!)NB: Ik stel het zeer op prijs dat u (je) mij per mail in de gelegenheid wilt stellen, om na aanleiding van mijn "persoonlijke verhaal" in mijn eerdere mails van 31 juli, 30 september, 7 (En 10 oktober) 2024, onder andere aan <naam> en <naam>, om in een persoonlijk gesprek mijn persoonlijke situatie verder toe te lichten en te duiden. Ik geef er de voorkeur aan om dan niet alleen langs te komen, maar <prive>. Dat heeft ook te maken met mijn <prive>, wat ik desnoods bij voorkeur persoonlijk toelicht in het gesprek. Echter voorlopig kan ik nog geen afspraak met u en of uw collegae maken <prive>. <prive>. Het kan dus dat een persoonlijk gesprek uiteindelijk ergens in 2025 plaats zal vinden. Mocht het eerder lukken en uitkomen dan plan ik een persoonlijke afspraak eerder in. Ik vraag ook hier om begrip svp. Mijn wens is ook om tot een (persoonlijke) "maatwerk" oplossing te komen voor mijn persoonlijke situatie, net als voor alle andere (mede) erfpachters. Al is mijn insziens, het feit dat de gemeente Utrecht voornemens is om de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB1974" door te voeren, en op deze manier probeert om meer aan de wensen tegemoet te komen van alle (mede) erfpachters in de gemeente Utrecht, al een stap in de goede richting is, ook qua "menselijke maat". Ik zie tot slot een antwoord op deze mail met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Einde van dit bericht. <naam>	
11	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam>, In navolging van mijn vorige mail en uw antwoord hierop, kan ik het volgende mededelen: Ik heb nu ook al van een aantal mijn mede erfpachters vernomen, dat er grote twijfels zijn, eufemistisch gesproken, of het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" wel zo beter is dan de oorspronkelijke Conversie regeling erfpacht 2017".(!!)	1,2,8,15,16,17,18

		Sterker, ik heb, daar ik aanvankelijk positief was over het concept voorstel, nu ook mijn twijfels en wel om onderstaande redenen. En graag zie ik uw reactie ook hierop met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Graag zou ik dan ook voorbeeld berekeningen (=Zie verder hieronder nader toegelicht) tegemoet zien alstublieft, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Utrecht het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" in de praktijk, in dit geval bij mij gaat toepassen met een fictieve jaarlijkse Erfpachtafkoopsom/grondwaarde en jaarlijkse canonbetaling. Hieronder mijn verhaal met argumenten wat de redenen zijn van mijn twijfels. Mijn motivatie waarom ik nu ook twijfel aan de "menselijke maat en redelijkheid" van het concept voorstel van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024 ga ik hieronder aangeven:, Op pagina 2, 5 en 6 van deze brief van de gemeente Utrecht wordt er (namelijk ook) gesproken over een jaarlijkse inflatiecorrectie/Indexering van de jaarlijkse canon. In de oorspronkelijke conversie regeling erfpacht 2017 was de (zeer hoge) jaarlijkse rentepercentage erfpachtcanon vastgesteld op 5% wat bij aanvang, in dit geval bij "vastklikken", gelijk betaald moet/moest gaan worden voor einde erfpacht tijdvak. De jaarlijks e canon zou dan gelijk bij "VASTKLIKKEN" dus erg hoog worden (Vanwege die 5%) maar zal dan (eeuwigdurend) vaststaan en NIET meer stijgen. Ook niet in de toekomst. Bij het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" is het vastgestelde jaarlijkse (vaste?) en lagere canon rentepercentage weliswaar vastgesteld op 2,55% (ipv 5%), maar daar staat wel tegenover dat het niet meer "vastgeklikt" kan worden, zoals bij de "Conversieregeling erfpacht 2017", waardoor de jaarlijks te betalen canon niet meer (eeuwigdurend) vaststaat en juist ieder jaar structureel stijgt met minimaal 2%, ivm indexering en inflatiecorrectie, waardoor ik en mijn resterende mede erfpachters en toekomstige erfpachters na mijn/ons uiteindelijk, zeker op de (veel) langere termijn (30 jaar en langer), (veel) meer gaan betalen voor de grond waar erfpacht op rust.(!!!!!) Corrigeer mij svp met een concreet fictief voorbeeld berekening, of ander concreet voorbeeld, als mijn verhaal niet en gedachtengang niet klopt. Wat ook meespeelt mijn insziens, is dat de gemeente Utrecht afziet van een "ingroeiregeling"(punt 1), zoals ook beschreven in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, en vooral dat er geen 10 jaarlijkse herziening van de jaarlijkse erfpachtcanon meer wordt toegepast.(punt 2). Naar mijn mening zouden bovenstaande 2 punten (punt 1 en 2) meegenomen moeten worden in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Of in iedergeval in overweging genomen moeten worden svp. Of in iedergeval 1 van deze 2 punten. Mijn laatste concrete vragen zijn hieronder vermeld:, Stel, onder de goedgekeurde "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" ga ik bij aanvang een FICTIEVE jaarlijkse canon betalen met een (vast?) rentepercentage van 2,55% bij een jaarlijkse canon van €3500,-. Wat wordt bijvoorbeeld mijn jaarlijkse canon dan precies bij een vaste toegepaste minimale indexering/inflatiecorrectie van 2% bij aanvang van een jaarlijkse canon van bijvoorbeeld €3500,-? En het jaar erop? Graag zie ik deze 2 berekeningen. Met name hoe deze berekeningen precies toegepast worden in bovenstaande fictieve voorbeelden svp. Ik vraag dit daar ik zeker wil weten of mijn eigen eerder gedane berekeningen kloppen met de berekeningen welke ik nu opvraag. Tot slot is mijn laatste vraag of dat jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een STRUCTUREEL EN VAST rentepercentage is.(?) Dat waren al mijn op en aanmerkingen en mijn vragen. Ik zie de reactie met zeer veel belangstelling en interesse tegemoet. Alvast mijn innige dank voor de moeite en tijd om mijn mail te lezen en te beantwoorden. Het is voor mij en mijn mede erfpachters vooral nu zeer belangrijk dat onze vragen en zorgen naast zorgvuldig, ook oprecht en duidelijk worden beantwoord svp. De inhoud van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, blijft wat ingewikkelde materie om gelijk in een keer goed te kunnen doorgronden mijn insziens.:(En ik ben niet de enige hierin.:(Het roept ook vragen op. Dat blijkt nu wel.:(	

		Alle goeds en het beste voor nu.:) Hartelijke groeten, <naam>	
12	Erfpachtadres 8	Geacht college, Verwijzend naar uw schrijve d.d. 22 oktober 2024 (uw kenmerk 12834201) een reactie van een bewoner van de <adres>. Om u een beeldvorming te geven doe ik u <naam> 65 jaar een inkijk in mijn woongenot in deze fijne stad. In 1988 kocht ik mijn eerste woning, daarna gehuwd, verbouwd door groei van een gezin met 3 kinderen als rijk bezit. Kinderen worden groot en het huis werd te klein, dus verhuist naar de <adres>. De prijs van 172.000 euro in 1997 was erg hoog gegrepen voor ons maar er was niet snel iets te vinden wat gelijk ''klaar'' was om in te wonen als jong gezin. Het te koop staande huis, raakte we niet kwijt de huizemarkt stond op slot, uiteindelijk moesten we het van de bank het huis verkopen € 25.000 onder de vraagprijs. Beste wel financiële zorgen ik als hoofdkost winner. Ik kon enkel de rente betalen, aflossen kon ik niet, wil je een beetje kunnen leven met je gezin. Kinderen worden nog groter, verhuizen betekende hogere woonlasten dan bij lenen, uiteindelijk is de 2e verdieping van onze woning recht opgetrokken in 2010. Mijn zoon ging van 6m2 slaapkamer (een bezemkast zoals hij dit noemde) naar 18m2. Heden; kinderen zijn het huis uit, 2e verdieping hebben we verbouwd als appartement dat verhuren we. Wij hebben nooit de financiële middelen gehad om iets te kunnen doen om de erfpacht af te kopen, daarvan telkens de gemeente op de hoogte gebracht als men met een voorstel kom. Je zal denken u heeft een enorme overwaarde opgebouwd, helaas die zit in de stenen, banken willen nu niet nog eens een lening met mijn aangaan zeker niet met iemand die 65 is. De behoorlijk restschuld heeft ik immers ik nog, ik los nog steeds niet af! Het idee verhuur was dat we hiermee onze hypotheek mee konden aflossen en onze kinderen op weg helpen met hun toekomst als zelfstandige. Soms loopt het allemaal anders, gelukkig inmiddels weer in goede gezondheid en nog met een fulltimebaan! Wat met name mij altijd een lust is geweest in mijn zomerhuisje van het gemeentelijk tuinpark Ons Genot. Hier loop ik al 60 jaar rond, eerst met mijn ouders met 7 kinderen en ik ruim 40 jaar met mijn gezin, alle vakanties! In 2020 heb ik mij huisje verbouwd met toestemming van de gemeente middels een bouwvergunning. Echter de voorzitter van de vereninging was het daar niet mee eens en heeft mij voor de rechter gedaagd. De rechter heeft de vereniging in het gelijk gesteld, omdat het bestuur mijn geen toestemming heeft willen geven voor deze verbouwing. Kortom ben nu in hoger beroep gegaan ondanks dat ik de uitbreiding heeft moeten afbreken. Inmiddels staat mijn financiële teller op € 70.000 in de min. Het gedoe met het zomerhuisje heeft mijn parten gespeeld in mijn gezondheid, gevolg een beroerte en hartfalen.	1,16

		Gelukkig weer aan het werk en voel mijn gezond dankzij de perfecte medische zorg in dit land! Terugkomend op de afkoop pacht, ik zal de 50 jaar die er voor staat afmaken om het zomaar te zeggen. Ik dan 77 jaar, hoop het maar dat ik dit mag meemaken en dan zie ik het tegen die tijd wel weer. Nog even iets heel anders langs deze weg gemeld, stel dat de gemeente bewoning toestaat op een volkstuincomplex, mensen van mij leeftijd zijn tevreden met een huisje van 32m2 Ook wel tyni- huisje genoemd, ik zal mijn huis aan de <adres> zo willen verkopen! Zal dat de doorstroom van gewone huizen niet bevorderen? Oftewel een bijdrage kunnen leveren aan het huizen te kort. Utrecht heeft er 4000 dacht ik, landelijk zijn dat er 240.0000 Er gebeurt ongetwijfeld velen dingen in een mens leven, zeker als om centjes gaat achter al die gesloten deuren. Ik wilde dit met u delen zie het maar als een praktijkgeval van een bewoner van Utrecht. Hoogachtend, <naam>	
13	Erfpachtadres 9	Ik heb meerdere brieven van jullie mogen ontvangen over de erfpacht afkopen voor de grond van de <adres>. Dit proces werd opgestart op een erg onrustig moment in mijn leven. Ik was niet eerder in staat te reageren wegens WIA, depressie en kanker bij mijn voormalig echtgenote, hetgeen een grote impact op mijn leven en dat van mijn zoon had. Langzaam begin ik weer aan zaken toe te komen om af te handelen en/of verdere vorm te geven. Het door jullie voorgestelde starttarief voor de nieuwe erfpacht is voor mij onmogelijk te betalen. Van €12 naar ruim €3000 per jaar is voor mij met een WIA uitkering onmogelijk te betalen. Ik ben naarstig zoekende naar financiering van een mogelijke afkoop van de bizarre door jullie voorgestelde erfpacht. Graag ontvang ik de huidige afkoopsom voor de <adres>. Ik was oprecht niet in staat eerder te reageren. In afwachting van een coulant voorstel. Met vriendelijke groet, <naam>	1,9,18
14	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam>, Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor mijn onderstaande, zeer uitgebreide en (urgente!) verhaal met belangrijke toevoeging op mijn eerdere verhaal met vragen in mijn vorige mails aan u, op 30 oktober 2024 om 01.05 en op 30 oktober 2024 om 18.15 uur. Ik heb namelijk ook nog wat van mijn gegevens betreffende mijn erfpacht(contrakt/dossier) van de gemeente Utrecht laten controleren en (vrij) nauwkeurig laten doorrekenen wat het voor mij persoonlijk zal betekenen als ik GEEN gebruik ga maken van de "erfpacht Conversie regeling 2017" en mijn huidige erfpacht tijdvak blijf uitzitten tot 1 april 2027, en de gemeente Utrecht het voorgestelde concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" zou gaan doorvoeren en toepassen in mijn geval, rond het einde in 2027 van	1,2,16,17

		mijn huidige erfpacht tijdvak. Ik wil u svp met klem vragen om alles goed te lezen en te controleren wat ik schrijf. En de gegevens welke in deze mail zijn verwerkt, met name de uitkomsten van de berrekeningen onder de bijlagen 2 en 3 helemaal onder deze mail.(!) En ik vraag om uw op -en aanmerkingen als u deze heeft en met name of het allemaal klopt svp, En dan met volle transparantie en oprechtheid svp, zoals ik dat ook ben en doe in deze mail en in mijn vorige mails. Belangrijk!:, Daar ik niet gelijk een persoonlijke afspraak kan maken daar <prive> bij een persoonlijk gesprek met u of een van uw collegae, en ik toch nu alvast hieronder een beeld wil schetsen van mijn huidige en toekomstige situatie zoals het nu is, met de huidige gegevens erfpacht, zoals door u gevraagd, ga ik er vanuit dat u na onderstaande gelezen te hebben een wat beter beeld hebt van mijn persoonlijke situatie zoals het NU en momenteel is. Hieronder een extra toelichting op mijn persoonlijke situatie:, 2 Zoals het nu is kan ik niet zonder enige (financiële) en ondersteuning probleemloos in mijn huis blijven wonen de komende (vele) jaren en zeker niet op de langere termijn, mits de uitslag van de berrekeningen in de bijlagen 1 en 2 voor 100% juist zijn.(!!) En in dat geval moet ik mijn huis dan uiteindelijk toch verkopen, daar deze lasten aan erfpachtcanon (en afkoopbedrag erfpacht!) veel te hoog zijn en nog zwaarder zijn uiteindelijk, dan de erfpacht "erfpacht conversie regeling 2017", dat terwijl deze regeling al niet voor mij op te brengen is op (de langere) termijn.(!!!!!) Echter ik heb oa al 2 Makelaars bij mij thuis gehad die mij persoonlijk en op papier (digitaal) al hebben laten weten dat deze best bizar hoge bedragen aan erfpachtcanon en afkoopsom, een "spelbreker" (=Om in hun woorden te vallen) zullen zijn bij de verkoop van mijn woning. En er sowieso veel minder bezichtigingen zullen zijn.(!) Ze hebben "tussen neus en lippen" al mondeling en schriftelijk laten weten, dat de verkoop van mijn woning dus heel lastig zal zijn. En ze hebben mij geadviseerd beter nu niet mijn woning te koop te zetten, vanwege met name de bizar hoge afkoopsom erfpacht wat betaald moet worden bij de verkoop van mijn woning. Wat ook geen gebruikelijke situatie is. Echter onmogelijk is het ook niet. Mijn is geadviseerd te proberen de afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen, of anders de canon te blijven betalen. Of met u tot een passende regeling te komen wat passend en juist is voor u en mij, om in mijn woning te kunnen blijven wonen. En dan heb ik nog niet eens alle andere nadelen en risico's benoemd waar ik mij en potentiële kopers van mijn woning mee opzadel. Zoals de vraag of potentiële kopers wel het gehele afkoopsom Erfpacht willen en kunnen opnemen in hun hypotheek. En het beste grote verlies wat ik maak bij de verkoop van mijn woning door de (veel) lagere opbrengst bij de verkoop, wat ik hard nodig heb, zeker gezien de huidige huizenprijzen en de enorme druk op de huizenmarkt, om een andere woning te kunnen kopen, ondanks de best grote overwaarde op mijn woning.(!) Sowieso zal ik mijn woning ver onder de huidige/toekomstige WOZ WAARDE van ongeveer geraamd €505.000,- moeten verkopen, met sowieso meer dan €100.000,- verschil, oplopend tot €150.000,- (!),anders krijg ik mijn huis sowieso niet (snel) verkocht volgens de makelaar. Dat staat in grote lijnen beschreven in een rapport van de makelaar die mij heeft geadviseerd wat voor verkoopopbrengst mijn woning nu zou hebben, met ook een advies voor de hoogte van de vraagprijs en vermoedelijke (=verkoopwaarde) van mijn woning, inclusief eeuwigdurende afkoop erfpacht door de potentiële kopers van mijn woning. Welke is vastgesteld tussen de €380.000,- en €400.000,- inclusief aftrek van de gehele afkoopsom erfpacht van ongeveer €134.000,- en per 1 januari 2025 €137.000,- mocht ik nu de erfpacht eeuwigdurend afkopen bij de verkoop van mijn woning. En van de hierboven vermelde verkoopprijs/opbrengst gaat dan ook nog eens mijn huidige resterende hypotheek af van ongeveer €190.000,-(!!) 3 De huidige marktwaarde (verkoopwaarde) van mijn woning, mits de erfpacht afkoopsom eeuwigdurend is afgekocht, is ongeveer tussen de €530.000 en €565.000 En ik kan met mijn huidige vaste inkomen ongeveer maximaal <prive> lenen. Dan heeft u alvast hiervan een duidelijk genoeg beeld van mijn huidige persoonlijke situatie, mocht ik mijn woning moeten verkopen. Ik kan desgewenst de rest en alles aantonen op aanvraag met mijn (digitale) dossier.	

		De gemeente Utrecht heeft onbedoeld (of bedoeld??) met zijn huidige en toekomstige beleid erfpacht veel erfpachters zoals ik in een zeer lastig parket gebracht op zijn zachtst gezegd. Zeker op de langere termijn en als het einde van de huidige erfpacht termijnen dichterbij komen en waarschijnlijk vooral in de jaren daarna.(!) Ik zit zelf nu tussen "wal en schip"...enerzijds dat ik niet gemakkelijk van van mijn woning afkom en de hoogte afkoopsom erfpacht veel potentiële kopers van mijn woning zal 'afschrikken', wat ook nog eens de enige manier voor mij is om de zeer hoge afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen(!!), en anderzijds dat ik, gezien de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon, zowel bij de "erfpacht conversie regeling 2017" als bij de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", niet probleemloos de hoge jaarlijkse erfpachtcanon kan blijven betalen, tenzij u kunt aantonen met bewijzen svp, dat mijn onderstaande berrekeningen onder de bijlagen 2 en 3, met de aanvullende gegevens, NIET kloppen en onjuist zijn. En u met een "maatwerkvoorstel" komt over de mail wat WEL (financieel) passend is voor mij en meer "menselijke maat", billijkheid en redelijkheid bevat alstublieft. Ik richt mij nu ook eerst tot u, daar u het eerste aanspreekpunt bent wat erfpacht betreft. Ik heb namelijk ook kontaktgegevens van raadsleden en wethouders van de gemeente Utrecht, die deel uitmaken van de gemeente raad in Utrecht, oa van Grondzaken, zoals Linda Voortman. Als het goed is heeft Linda Voortman oa al wat mails van mijn mede erfpachters gehad en is zij al aardig op de hoogte van de best penibele situatie van de resterende (mede)erfpachters in Utrecht, met name zij die nog geen enkele keuze hebben gemaakt zoals ik, om af te kopen en (nog) niet hebben "vastgeklikt". Nu hieronder de uitkomst van de maatwerk en persoonlijke berekeningen in mijn geval, als ik NIETS DOE en mijn huidige tijdvak blijf uitzitten. Met mijn vragen erbij. Bijlage 1: SCREENSHOT van pagina 2 van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024. Mijn vraag bij bijlage 1 is als volgt: Er wordt toegezegd op pagina 2 in wat andere woorden, dat "De jaarlijkse erfpachtcanon EENMALIG wordt vastgesteld en dan jaarlijks met 2% wordt verhoogd". Dat zou betekenen dat in de basis de hoogte van de afkoopsom EN de erfpachtcanon NIET meer mogen stijgen en dus ook "VASTGEKLIKT" worden, afgezien van de jaarlijkse verhoging van de jaarlijkse canon met minimaal 2%. Klopt dat? 4 Echter stijgt de hoogte van de afkoopsom erfpacht dan ook jaarlijks met 2% of niet? Hoe zit dat dan precies dat wordt niet goed toegelicht in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht, voor zover ik kon lezen.(!) (!!!!!)Ik had in mijn eerdere mail op 30 oktober 2024 al aan u gevraagd om een voorbeeld berrekening, bij een jaarlijkse indexering/inflatiecorrectie van 2% op de jaarlijkse canon, bij een (fictief) eenmalig vastgestelde jaarlijkse canon van €3500,-. (!) Bijlage 2: Excel sheet uitkomst berekening wat is vastgesteld op mijn persoonlijke situatie. NB:(!!!) De gegevens welke zijn verwerkt in deze overzichten zijn allemaal uit betrouwbare bronnen van mijn erfpachtdossier en opvraagbaar net zoals bij u. Deze gegevens zijn ook in uw bezit en te controleren op juistheid. Bijlage 3: Grafiek wat is gebaseerd op de uitslag van de berrekening in de Excel sheet uit bijlage 2. Graag uw opmerkingen en visie op deze uitslag qua uitkomsten en op juistheid svp. En op een integere basis svp. Ik begrijp ook trouwens niet dat de gemeente Utrecht in zijn brief van 22 oktober 2024, niet voor iedere erfpachter een soortgelijke maatwerk berekening zoals hier in bijlage 1 en 2, heeft gemaakt of beweert dat dat nog niet kan(?). En beweert dat dat pas kan tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak.(=!!??) Hoe zit dat nu precies? Ik heb hier toch ook een uitslag wat ik met u deel? Ik vind dit in dit geval niet transparant, zoals beschreven in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht(!) Eerder zelfs een vorm van misleiding.(!) Het (duidelijke!) plaatje wat hier van mijn persoonlijke situatie wordt weergegeven, met toepassing van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", is een stuk minder rooskleurig te noemen.(!) En zelfs nog minder rooskleurig dan de oorspronkelijke "erfpacht conversieregeling 2017", wat al niet zo rooskleurig is en was.(!!)	

		En wijkt bovendien behoorlijk af van de berrekening en uitleg uit de laatste brief van de gemeente Utrecht van 22 oktober 2024.(!!) Graag uw visie en toelichting/uitleg svp hoe dit allemaal precies zit?? Dit roept allemaal extra vragen bij mij op namelijk.(!) Ik zie uw reaktie op termijn, wegens de huidige drukte, en bij voorkeur over de mail, met zeer welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast mijn innige dank.:) 5 Fijne dag en week verder en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres> Hieronder de bijlagen 1, 2 en 3 in een chronologische volgorde, van boven naar beneden. (!!)Mocht u problemen ondervinden bij het openen en/of lezen van de gegevens uit de Excel sheet (bijlage 2) en/of de gegevens uit de grafiek (bijlage 3), dan verneem ik dat graag van u alstublieft.	
15	Erfpachtadres 10	Geachte mevrouw / heer / anders, Sinds ongeveer een jaar ben ik lid van het bewonerspanel van de gemeente Utrecht, op uitnodiging van de gemeente. Regelmatig vul ik hierover online vragenlijsten in over onderwerpen waarover de gemeente mijn mening wil weten. Nog niet zo lang geleden ging zo'n vragenlijst over dingen waar je je voor de toekomst zorgen over maakt of bang voor bent (in mijn eigen woorden, de juiste titel van de vragenlijst weet ik niet meer). Die vraag was voor mij als erfpachter makkelijk te beantwoorden: ik heb grote zorgen over de erfpacht die ik als huiseigenaar in de toekomst moet gaan betalen. Ik vermoed dat het om bedragen zal gaan die mijn budget ver te boven gaan. Dat maakt mij erg onzeker. Wat hierbij niet helpt is dat de erfpachtmaterie mijn pet ver te boven gaat, ondanks mijn academische opleiding. Al een tijd geleden heb ik daarom besloten maar lijdzaam af te wachten wat me boven het hoofd hangt. Als een struisvogel. Doorgaans lukt dat goed, en dan verdwijnen de zorgen naar de achtergrond. Maar de harde werkelijkheid dient zich weer aan als ik voor de zoveelste keer een brief krijg van de gemeente over dit onderwerp. Zoals onlangs een brief gedateerd 22 oktober 2024 met als kenmerk 12834201 en als onderwerp "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Een brief met opnieuw voor mij niet te snappen informatie. En met bovendien weinig concrete informatie: daadwerkelijke bedragen en wanneer ik die moet betalen ontbreken. Kortom: nog steeds weet ik niet waar ik aan toe ben en dat maakt opnieuw onzeker en ongerust. Wat ik wel begrijp (denk ik) is dat ik op enig moment in de (nabije?) toekomst maandelijks een bedrag van enkele duizenden euro's of eenmalig een bedrag van tienduizenden euro's aan de gemeente zal moeten betalen. Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen. Mocht de gemeente deze plannen doorvoeren, zal ik mijn huis moeten verkopen en op straat belanden. En dat is geen geruststellende gedachte. Daarom verzoek ik de gemeente de plannen rondom erfpacht aan te passen op een manier die deze aanpassing voor iedere inwoner van Utrecht eerlijk en draaglijk maakt. Bij voorbaat hartelijk dank. Vriendellijke groet, <naam>	1,3,4,16
16	Erfpachtadres 4	Geachte dames/heren, Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste "eigenaren" waren wij ons werkelijk van geen kwaad bewust. Bouwfonds Ned.gemeente "verkocht" ons de erfpacht als joh, daar	1,3,9,10,11,12,16

		moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. 2 Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon failliet gaat en ophoudt te bestaan. Zie Wikipedia bijlage. Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal. Boeven zijn het. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh? Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je “eigen” huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l.nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan. Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft. Ik geloof dat het eerste aanbod om het “af te kopen” ooit 7000 gulden was. Niemand , Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En niemand helemaal niemand gaat en kan ons helpen. Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstevenen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen. Wij hebben gespaard voor een oudedagsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord.	

		Zie onderstaand citaat gestuurd aan mij door mevr. <naam> De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten. Citaat mevr. <naam> Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaat er nog veel meer uitslepen, De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 16/17 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 84 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca.€400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Je zou er sarcastisch en cynisch van worden richting de politiek. Het is mijn “eigen” gemeente die dit alles uithaalt met zijn “eigen” inwoners. Alle tot nu gedane voorstellen zijn voor de meeste slachtoffers onhaalbaar. Depreciatie…. Prachtig woord hoor. Lijkt op een kadootje, maar €135.000 ophoesten ipv. € 150.000 is ook onhaalbaar. De problematiek veranderd hooguit een paar tientjes op jaar basis. Elk gedaan voorstel is gebaseerd op angst aanjagen ipv. echte oplossing aanbieden. Nou dat angst aanjagen is goed gelukt, maar een betaalbare oplossing aanbieden, dat is echt niet gelukt. De tot nu toe gedane voorstellen komen op het volgende neer: Betalen (gehele som) Betalen (onbetaalbaar canonbedrag) of wegwezen, stad uit. Klinkt radicaal, maar nu toe toch echt de enige 3 opties. Ja. Er is nog een 4rd. Gewoon voor de afloop overlijden. In ons geval niet ondenkbaar. Tegen de tijd dat het zover is ben ik immers 84/85 jaar. <naam> 68 jaar <adres>	
17	Erfpachtadres 9	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet	1,9

		nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner. Groet, <naam>	
18	Erfpachtadres 11	Geachte Raadsleden, Via de Stichting Erfpachters Belang Utrecht begreep ik dat u betrokken bent bij de herzieningsvoorstellen met betrekking tot de eeuwig durende afkoop van de erfpachtcanon. Persoonlijk correspondeer ik al sinds 1998 over de afkoop van de erfpacht, op de grond waar ik mijn woning heb gebouwd, en waar we het nimmer over eens zijn geworden. Nu ik het gevoel heb alles geprobeerd te hebben en toch de dringende wens te hebben om voor mijn erfgenamen deze kwestie te hebben opgelost wend ik mij tot u! Ik heb een document samengesteld dat de gehele geschiedenis in chronologische volgorde weergeeft. (zie Bijlage) Indien gewenst wil ik e.e.a. graag toelichten. Met een vriendelijke groet verblijf ik in afwachting van uw bericht. <naam> <adres>	9
19	Erfpachtadres 21	Beste medewerker van de afdeling Erfpacht, Na het lezen van de brief van 22 oktober heb ik onderstaande reactie opgesteld. Ik ben zeer benieuwd hoe de gemeente Utrecht en de Utrechtse gemeenteraad hier tegenover staat. Onderstaand worden de hoofdpunten weergegeven: 1. Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde; 2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie; 3. Erfpacht afschaffen; 4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk; 5. Conclusie en advies 1.Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde Als ik alleen kijk naar onze wijk Rijnsweerd, dan wijken de WOZ-waardebepalingen tussen de diverse woningen zodanig af dat dit niet als basis kan dienen voor een reële bepaling van de grondwaarde en dus de erfpachtcanon. Onderstaande tabel toont dit met een aantal woningen aan. Onderstaande cijfers spreken eigenlijk voor zich en zouden geen extra toelichting nodig hebben. Ik haal ter verduidelijking toch twee voorbeelden aan. De voorbeelden tonen aan dat de toegepaste WOZ-methode zorgt voor zeer grote afwijkingen in het bepalen van de grondwaarde en dat het aantal vierkante meters grond geen factor speelt in deze berekening. De gemeente geeft de grond uit in erfpacht en het zou niet meer dan logisch zijn dat er voor vergelijkbare objecten een gelijkwaardige grondwaarde zou moeten zijn, dit is niet het geval. Voorbeelden Een bijzonder illustratief voorbeeld van de verschillen op basis van de WOZ-methode is dat twee nagenoeg identieke woningen een verschillende grondprijs per vierkante meter hebben van 400 euro (ca. 50%). Een ander voorbeeld is dat een huis (202 vierkante meter woonruimte) met 411 vierkante meter grond een identieke niet-geïndexeerde grondwaarde heeft als een huis (164 vierkante meter woonruimte) met 252 vierkante meter	1,10,11,12,15

grond.
Dergelijke voorbeelden staan niet op zichzelf en zijn eenvoudig te achterhalen via het WOZ-Waardeloket.

Tabel WOZ-waarde in relatie tot niet-geïndexeerde grondprijs per vierkante meter

Bron: WOZ-Waardeloket (maart 2024) de EGW is bewust gelijk gehouden. De verschillen zouden bij afwijkende EGW's nog groter zijn.

WOZ-waarde	Adres	Peildatum	Woonoppervlak	Grondoppervlakte	Identificatie	Grondquote EGW	Calculatie grondwaarde	Prijs per vierkante meter
2023			o.b.v. WOZ waardeloket				Niet geïndexeerd	Niet geïndexeerd
€ 785.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 247 3584GH Utrecht	1-1-2023	154	303	034400020693	33,30%	€ 261.405,00	€ 862,72
€ 790.000,00	Fien de la Marlaan 41 3584ZW Utrecht	1-1-2023	154	180	034400067399	33,30%	€ 263.070,00	€ 1.461,50
€ 834.000,00	Wim Sonneveldlaan 23 3584ZN Utrecht	1-1-2023	184	205	034400096222	33,30%	€ 277.722,00	€ 1.354,74
€ 838.000,00	Rika Hopperlaan 20 3584GN Utrecht	1-1-2023	154	196	034400048052	33,30%	€ 279.054,00	€ 1.423,74
€ 879.000,00	Esther de Boer-v Rijkln 69 3584GL Utrecht	1-1-2023	173	248	034400018718	33,30%	€ 292.707,00	€ 1.180,27
€ 880.000,00	Wim Sonneveldlaan 51 3584ZP Utrecht	1-1-2023	202	411	034400096225	33,30%	€ 293.040,00	€ 712,99
€ 880.000,00	Cor Ruyslaan 13 3584GD Utrecht	1-1-2023	164	252	034400090842	33,30%	€ 293.040,00	€ 1.162,86
€ 909.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 237 3584GH Utrecht	1-1-2023	156	237	034400020692	33,30%	€ 302.697,00	€ 1.277,20

<tabel is verticaal weergegeven omdat deze anders niet leesbaar is>
2.Een betere grondwaardebepaling zou zijn om een grondprijs per vierkante meter te bepalen op basis van wijk en mogelijk woningtype (huis, appartement etc.).

De grondwaarde per perceel kan dan eenvoudig en met name eerlijk bepaald worden op basis van het aantal vierkante meters grond en niet op basis van de WOZ-waarde (rekenmethode).

Ondanks dat de WOZ-Waarde een (gangbare) methode is ter vaststelling van de grondwaarde, stel ik, dat op basis van bovenstaande tabel, de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron is om de erfpachtcanon te bepalen.

Zeker niet, wanneer dit als basis dient voor het bepalen van erfpachtcanon, die niet meer periodiek wordt vastgesteld, maar jaarlijks wordt verhoogd met 2%. De gevolgen van een (te)hoge WOZ-waarde hebben aanzienlijke impact voor de rest van levensduur en waarde van de woning. De huidige rekenmethode leidt tot grondwaarde afwijkingen van ca. 50% tussen twee identieke woningen. Ik kan me ook niet voorstellen dat de gemeente(raad) op basis van deze gegevens vindt dat dit een eerlijke of correcte handelswijze/rekenmethode is.

2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie
Op basis van het nieuwe voorstel komt het erop neer dat wij, op basis van de huidige WOZ-waarde, een stijging 67% procent in erfpachtcanon kunnen verwachten. Deze stijging staat niet in verhouding met de huidige methode en is niet iets waar wij bij aankoop van onze woning rekening mee hebben kunnen gehouden. Wij gingen ervan uit dat de gemeente een betrouwbaar, ethisch en menselijk beleid zou voeren. De toegepaste rekenmethode, doorgevoerde verhogingen passen ons inziens niet bij een gemeente die er voor de burgers zou moeten zijn. Het afkopen (€ 288.200,84 + resterende canon) of vastklikken (ca. € 12.000 per jaar) is voor ons onhaalbaar (alleenverdiener, huis in goede tijd gekocht).

Als wij de erfpacht niet zouden kunnen afkopen, dan komt er een moment, waar we verplicht worden om het huis te verkopen, daar de erfpachtcanon niet meer op te brengen is.

De verkoopbaarheid van de woning zal door het toenemen van de erfpachtcanon afnemen en alleen beschikbaar zijn voor mensen die de erfpacht wel direct zouden kunnen afkopen.

We worden hierdoor verplicht om de erfpacht af te kopen of ons huis nu te verkopen. Op basis van de voorgestelde erfpachtvoorwaarden is het voor ons gezin beter om te verhuizen.

Naast onze eigen situatie wonen er in onze wijk veel alleenstaande en gepensioneerde mensen, die niet in staat zijn om de erfpacht af te kopen en mogelijk de verhoging niet kunnen betalen.

Het kan toch niet zo zijn, dat het gemeentebeleid leidt tot financiële problemen van haar inwoner of ervoor zorgt dat men moet verhuizen.

Indicatieve berekening

Onderstaand een indicatieve berekening (WOZ 2023) van onze situatie als de plannen van de gemeente worden aangenomen door de gemeenteraad. De verwachting is dat dit bedrag door indexering hoger zal zijn.

WOZ waarde 2023	€ 909.000,00
Grondquote (33,3%)	33,30%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	**€ 302.697,00**
Geïndexeerde grondwaarde	€ 320.223,16
Depreciatie	10%
Grondwaarde	**€ 288.200,84**
Canonpercentage	2,55%
Canon bij aanvang per jaar	**€ 7.349,12**
Huidige erfpacht	€ 4.392,52
Verschil	€ 2.956,60
Verhoging procentueel	**67%**

Overzicht stijging erfpacht 2007-2027

Onderstaand overzicht toont de impact van de nieuwe rekenmethode aan.

Erpacht	Canon	Procentuele stijging
Erfpacht tijdvak 2007-2017	€ 3.410,08	
Erfpacht na 2017-2027	€ 4.392,52	128,81%
Erfpacht na 2027 (indicatief)	€ 7.349,12	167,31%

3.Erfpacht afschaffen
Erfpacht is allang niet meer nodig als gemeentelijk machtsinstrument. De omgevingswet biedt de gemeente voldoende middelen om waar nodig invloed uit te oefenen.

Het beste voor zowel de gemeente als voor de burgers is om de erfpacht af te schaffen en de canon om te zetten in een vorm van een opstal gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald.

Voorwaarde is wel dat de grondprijs op een eerlijke methode wordt bepaald (zie prijs per vierkante meter). De uitvoering kan bij een gespecialiseerde externe instelling/organisatie worden belegd.

Een dergelijke aanpak zorgt voor een efficiëntere gemeente, minder regeldruk, een stabiele vorm van inkomsten en blije burgers. De erfpachtafdeling kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling.

4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk
Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad zou deze geïndexeerde grondquote tabel openbaar moeten zijn en aangetoond moeten worden hoe dit wordt toegepast bij de WOZ-waardebepaling (Uitspraak: ECLI:NL:GHARL:2020:7952). De gemeente Utrecht heeft de grondquotetabel openbaar gemaakt, maar er wordt in de WOZ-aanslag als wel het ondersteunende taxatierapport niet verwezen naar deze grondquotetabel of een gehanteerd percentage. De vereiste berekening ontbreekt ook. Het is derhalve niet te achterhalen hoe de gemeente tot een accurate WOZ-waardebepaling kan komen. Het alleen weergeven van transactiebedragen, vermoedelijke onderhoudstoestand en vierkante meters is niet voldoende aldus de uitspraak van de Hoge Raad. Wederom een reden waarom de huidige WOZ-Waardebepaling niet voldoet en gebruikt kan worden voor een eerlijke vaststelling van de grondwaarde of te wel erfpachtcanon. Zeker niet wanneer dit als basis dient voor 'eeuwigdurende' indexatie.

Bron - Grondquotetabel conversieregeling Erfpacht 2017.

Bijlage 2: Grondquotetabel

Categorie	Quote WOZ-1999		Quote WOZ-2015		Quote
	Van	Tot	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 95.705	lager dan	€ 162.984	**22,6%**
EGW	€ 95.705	€ 106.338	€ 162.984	€ 181.093	**26,8%**
EGW	€ 106.338	€ 127.606	€ 181.093	€ 217.312	**28,8%**
EGW	€ 127.606	€ 148.874	€ 217.312	€ 253.530	**30,0%**
EGW	€ 148.874	€ 170.141	€ 253.530	€ 289.748	**31,2%**
EGW	€ 170.141	€ 191.409	€ 289.748	€ 325.967	**31,4%**
EGW	€ 191.409	€ 202.549	€ 325.967	€ 344.939	**31,7%**
EGW	€ 202.549	€ 253.187	€ 344.939	€ 431.174	**32,1%**
EGW	€ 253.187	en hoger	€ 431.174	en hoger	**33,3%**
MGW	lager dan	€ 91.147	lager dan	€ 155.223	**13,2%**
MGW	€ 91.147	€ 101.275	€ 155.223	€ 172.470	**17,2%**
MGW	€ 101.275	€ 121.530	€ 172.470	€ 206.963	**19,7%**
MGW	€ 121.530	€ 141.785	€ 206.963	€ 241.457	**21,0%**
MGW	€ 141.785	€ 202.549	€ 241.457	€ 344.939	**21,1%**
MGW	€ 202.549	en hoger	€ 344.939	en hoger	**23,8%**

Bron: Actuele grondquotetabel - website gemeente Utrecht,

Grondquotetabel 2025 eengezinswoningen (WOZ prijspeil 1-1-2023)

WOZ-waarde	Grondquote
lager dan € 341.242	22,6%
€ 341.242 - € 379.157	26,8%
€ 379.157 - € 454.989	28,8%
€ 454.989 - € 530.819	30,0%
€ 530.819 - € 606.649	31,2%
€ 606.649 - € 682.481	31,4%
€ 682.481 - € 722.203	31,7%
€ 722.203 - € 902.755	32,1%
€ 902.755 en hoger	33,3%

		5.Conclusie en advies Het stoppen met erfpacht, zoals in punt 3 omschreven, zou de meest eenvoudige en gewenste oplossing zijn. Het overstappen naar een nieuw systeem voor bepaling van de erfpachtcanon, waarbij de grondwaarde jaarlijks wordt geïndexeerd vereist een zeer accurate vaststelling van de actuele grondwaarde (uitgangspunt). De in 2027 vastgestelde grondwaarde heeft een eeuwigdurende impact heeft op het canonbedrag. De huidige WOZ-rekenmethode is hier niet geschikt voor. Op basis van de door de gemeente aangeleverde berekeningen kan het verschil in erfpacht tussen twee identieke woning € 1000 euro per jaar zijn. De gemeente moet hier een betere methode voor zien te vinden. Een getaxeerde prijs per vierkante meter grond zou het meest transparant en eerlijke methode zijn. De gemeenteraad zou daarom niet akkoord moeten gaan met het huidige voorstel van de gemeente Utrecht en dient zich af te vragen of de impact van het nieuwe voorstel (jaarlijkse indexatie) eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters. Niemand zit op erfpacht te wachten. Het afschaffen, in plaats van handhaven, zou de beste keuze zijn. Met vriendelijke groet, Best regards, <naam>	
20	Erfpachtadres 13	// Aantekeningen inloopavond // Ontvangt graag bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Wil geen wijzigingen, vind het helemaal prima zo.	16,17
21	Erfpachtadres 17	//Ingestuurde vraag bij het maken van de afspraak voor het wijkspreekuur// Ik ben eigenaar maar geen bewoner, en kan dus niet meedoen met de conversieregeling 2017. Ik wil weten wat NU afkopen mij ongeveer kost, heel globaal. Ik heb begrepen dat zelfs een globale berekening €1500 kost; is er Echt niet een globale tabel? Ik wil ook weten wat nu afkopen voor invloed heeft op de WOZ waarde komende jaren. Dit alles om te bepalen of nu afkopen een goede investering kan zijn. // Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Wat kost afkopen? Einde erfpachttijdvak 2040. Hoe wordt WOZ bepaald en door wie? WOZ-loket. Wat is grondquote percentage? Nu 21%. Geïndexeerde grondquote: wat is dat en hoe komt dat tot stand? Link mailen naar grondquotetabel. Tip voor het verbeteren van de brief: - het is dus niet de hele tabel die wordt geïndexeerd maar enkel de bandbreedten van de grondquotetabel. graag dat in de brief verhelderen volgende keer. - + in tabel moet weg - tijdlijn ter verheldering opnemen in brieven	16,17,18
22	Erfpachtadres 16	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Mevrouw is alleenstaande ouder met drie kinderen. Heeft aflossingsvrije hypotheek in de vorm die destijds nog wettelijk mogelijk was. Erfpachtcanon voor periode van 50 jaar afgekocht en betaalt nu ongeveer 11 euro per jaar. Zorgen over betaalbaarheid. Is tijdens gesprek geinformeerd over indicatie afkoopsom voor 2025 en opties voor vastklikken. Ook herziening AB 1974 toegelicht.	1,17,18
23	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Graag vervolggesprek plannen op een ma/di/wi. Even voorstel doen voor overleg. En ik wil een reactie geven op het conceptvoorstel, namelijk: - ik wil redelijke en betaalbare canon - vgl reacties SEBU	1,3,9,10,11,12,14
24	Erfpachtadres 9	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Zorgen over individuele betaalbaarheid. Herziening mondeling toegelicht en daarbij aangegeven dat de herziening op zijn erfpachtrecht van toepassing zal zijn bij einde van zijn erfpachttijdvak. Datum van einde erfpachttijdvak opgezocht: is niet volgend jaar (zoals meneer dacht)	1,9

		maar jaren later. Ook vragen over opties voor afkopen in huidige tijdvak besproken.+	
25	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Meneer wil graag indicatie afkoopsom 2025 ontvangen.	1,3,9,10,11,12,14,18
26	Erfpachtadres 14	Beste medewerker, Recentelijk heb ik de brief ontvangen, d.d. 22 oktober 2024, met kenmerk 12834201. Die gaat over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974. Ik ben woonachtig aan de <adres> te Utrecht. In de brief wordt verwezen naar een eerdere brief die in december 2023 naar mij zou zijn verzonden, maar die heb ik niet ontvangen. Graag ontvang ik een kopie van alle eerdere brieven die relevant zijn in het kader van de voorgenomen eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In afwachting van de relevante brieven vraag ik mij na lezing van de brief van 22 oktober af op welke juridische grondslag Gemeente Utrecht de Erfpachtvoorwaarden eenzijdig te mogen wijzigen. Dat zie ik nergens terug in de brief. Kunt u dat vast specifiek aangeven zodat ik daar kennis van kan nemen en dat kan delen met mijn belangenbehartiger? Na ontvangst van de overige relevante brieven, zal ik die ook doorzenden naar mijn belangenbehartiger om mij hierover te laten adviseren. In de voornoemde brief is opgenomen dat bewoners enkel kunnen reageren tot 6 december a.s. U begrijpt dat ik niet kan reageren voordat ik alle relevante brieven van de Gemeenste heb ontvangen. Mede ook omdat de voornoemde brief volstrekt onduidelijk en onvolledig is. Om enig misverstand te voorkomen ga ik op dit moment niet akkoord met de eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden in mijn nadeel. Ik hoop zo spoedig mogelijk alle relevante stukken per mail te ontvangen zodat e.e.a. goed kan worden uitgezocht. Bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, <naam>	16,17
27	Erfpachtadres 12	Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht t.a.v. <naam> <functie> 4 december 2024 Geachte heer, In een schrijven van 22 0ktober 2024 bood u mij als erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht het complete conceptvoorstel m.b.t. de "Herziening van de erfpachtvoorwaarden" AB 1974 aan. Tot 6 december 2024 kon ik op dit voorstel reageren. (Het conceptvoorstel is herzien na een eerder schrijven van 10 juli 2024.) Ik wil u graag met dit schrijven op de hoogte brengen van de onmogelijke situatie waarin ik terecht kom als het nu voorliggende voorstel werkelijkheid wordt. Geschiedenis In 1980 kochten mijn man en ik het pand Louis Bouwmeesterlaan 59 te Utrecht. Het was ons uiteraard bekend dat de grond in erfpacht werd uitgegeven en dat jaarlijks canon moest worden betaald. Elke 10 jaar zou de canon herzien worden. In 2007 overleed helaas mijn echtgenoot en werd het betalen van de canon een groot probleem voor mij doordat mijn inkomsten drastisch verminderden en ik moest leven van een klein pensioen. Het huis was voor mij erg belangrijk vanwege de verbondenheid van het huis met mijn overleden echtgenoot . De vele gelukkige jaren die wij samen en met onze dochter in het huis doorgebracht hebben, koesterde ik zeer. Mijn keuze was om daarvoor alles opzij te zetten en dus uiterst spaarzaam te gaan leven om de canon te kunnen betalen. Door de medewerking van de debiteurenafdeling kon ik het met gespreide	1,12,15

		betaling van de canon - in termijnen- redden. In een schrijven van 20 december 2016 werd de canonherziening 2017 aangekondigd, die tot 2027 zou gelden. Tevens zou er een "Conversieregeling Erfpacht 2017"aan de toen 3500 erfpachters worden aangeboden om de erfpacht voor het nieuwe erfpachttijdvak voor 50 jaar af te kopen. Vanaf 1 april 2018 zou dat mogelijk zijn. Bij de informatiebijeenkomsten, die aangeboden werden was ik aanwezig. In dit jaar sloot ik mij aan bij de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU), de organisatie met wie u in gesprek bent. In een schrijven van 30 maart en in een herziene brief van 20 april 2018 werd als afkoopsom voor mij het bedrag van 138.346,06 euro vermeld. De termijnen om af te kopen werden verlengd tot 31 januari 2019. Deze mogelijkheid heb ik onderzocht, besproken met banken en adviseurs, maar bleek voor mij geen optie. Betaling van een dergelijk bedrag uitgesloten. In een schrijven van 15 november 2022 kwam de aankondiging van het eindigen van het erfpachttijdvak van 50 jaar op 1 juli 2027. Er zou dan een nieuwe canon worden vastgesteld. De erfpachters werden uitgenodigd suggesties te doen voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden èn er werd herinnerd aan de mogelijkheid van het afkopen van de erfpacht. N.a.v. telefonisch contact met de gemeente over de vraag naar een indicatie van het bedrag van de afkoopsom in 2023 ontving ik een reactie van de <naam>. Dat zou rond de 200.000 euro zijn. Ook dit heb ik weer onderzocht, maar het bleek niet mogelijk te zijn dit te betalen. In een schrijven van 6 december 2023 werd er een conceptvoorstel aan de erfpachters voorgelegd waarin de Gemeente rekening hield met de wens van de erfpachters meer zekerheid te krijgen over de toekomstige financiële verplichtingen. Het voortdurend erfpachtrecht met tijdvakken zou gewijzigd worden in een eeuwigdurend erfpachtrecht zonder tijdvakken. De nieuwe erfpachtcanon zou nog een keer herzien worden aan het eind van het huidige tijdvak en daarna jaarlijks verhoogd met de inflatie. Aangezien de Gemeente zich op het standpunt stelt dat de hoogte van de canon afgeleid wordt van de grondprijzen en deze gestegen zijn , zouden de erfpachters rekening moeten houden met een forse verhoging van de dan te betalen canon! De schrik sloeg mij om het hart en ik maakte dan ook gebruik van de mogelijkheden om op de wijkspreekuren meer informatie te krijgen. I.v.m. mijn zware gehoorverlies sprak ik af in een kleine ruimte met 2 ambtenaren, <naam>. Groot was mijn opluchting te lezen en te vernemen dat de gemeente met een ingroeiregeling bezig was. De nieuwe canon zou dan niet direct in 2027 starten maar ik zou in een paar jaar stap voor stap toe kunnen groeien naar de nieuwe erfpachtcanon. En toen kwam het schrijven van 22 oktober 2024! De Gemeente heeft gekozen voor een depreciatie van 10% op de grondwaarde en daardoor kiest de Gemeente niet voor een ingroeiregeling met als motivatie dat de Gemeente daarmee voor een structurele i.p.v. een tijdelijke maatregel kiest. Daarmee gaat de Gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen, waardoor er een ongekende en buitenproportionele stijging van de woonlasten gaat optreden. De Gemeente gaat bij de berekening van de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak uit van de grondwaarde en een canonpercentage. In de rekenvoorbeelden in deze brief lees ik dat de grondquote afhangt van de WOZ-waarde, die ook een ongekende stijging kent. Dit alles leidt tot een onacceptabele, maar belangrijker nog, voor mij onbetaalbare stijging van mijn woonlasten. Een dergelijke gigantische stijging kan niet alleen maar op de burgers afgewenteld worden, de Gemeente zou hierin een ondersteunende rol moeten vervullen. Hoewel ik door mijn beperkte mobiliteit en zware slechthorendheid in de avond nooit uit ga, ben ik op uitnodiging van de SEBU toch naar marktkraam rondom de Gemeenteraadsvergadering van 14 november j.l. gegaan en heb ik daar met meerdere Raadsleden gesproken. Ik hoop dat ik mijn geluid goed	

		over heb kunnen brengen. Voor alle zekerheid stuur ik dit schrijven ook naar alle Gemeenteraadsleden. Samenvattend is de situatie dat als het voorstel aangenomen wordt er voor mij geen andere mogelijkheid is dan mijn huis te verkopen. De woonlasten worden dan zo hoog dat ik dat niet kan dragen met mijn beperkte inkomen. Verhuizen is dan de enige optie, terwijl ik als 79 jarige daar dacht nog enige jaren te kunnen verblijven doordat er in eerste instantie in een overgangsperiode(ingroei) voorzien werd. De periode waarin de verhuizing volgens het voorstel zou moeten plaatsvinden is dermate kort dat zo een verhuizing in de huidige zwaar overspannen woningmarkt kansloos is. Betaalbare woningen voor ouderen zijn vrijwel niet te vinden. Ik hoop dat u kunt begrijpen dat dit grote onrust bij mij veroorzaakt. Graag verzoek ik u te bezien of er wellicht een oplossing gevonden kan worden voor mensen die slechts een klein inkomen hebben en daardoor de enorme stijging van de woonlasten, die van het ene op het andere jaar zou moeten plaatsvinden, niet kunnen betalen. Ik denk dan aan de volgende mogelijkheden: • het loslaten van de koppeling met de WOZ waarde. Door de buitenproportionele stijgingen die daarin hebben plaatsgevonden is de directe relatie tussen de waardestijgingen en de canon niet langer houdbaar; • het loslaten van de ingroeiregeling en het toepassen van een 10% depreciatie zijn geen communicerende vaten. De beide methodieken hebben andere gevolgen en veroorzaken dus ook andere problemen. Door de generieke toepassing van 10% depreciatie profiteert iedereen, maar worden de kleinere inkomen disproportioneel benadeeld: zij moeten nu een enorme stijging overbruggen en krijgen te weinig tijd zich daarop in te stellen; • het bieden van een mogelijkheid het bedrag van de verhoging uitgesteld te betalen aan de Gemeente, met andere woorden: te registeren als schuld, die moet worden voldaan op het moment dat het huis verkocht wordt. Ik hoop dat u bereid bent het voorgaande in overweging te nemen, en te bewerkstelligen dat ik nog een aantal jaren in mijn huis kan blijven wonen. Met vriendelijke groet, <naam>	
28	Erfpachtadres 5	Gemeente Utrecht en raadsleden, Wilt U nog eens goed na de erfpacht bedragen kijken want met deze voorstellen kosten het ons veel geld en kunnen wij dat niet op hoesten. Groet, <naam>	1
29	Erfpachtadres 20	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner+	1,9
30	Erfpachtadres 15	Graag informeer ik u ook over onderstaande, Met vriendelijke groet, <naam> Van: <naam> Datum: donderdag 5 december 2024 om 18:42 Aan: <namen> Onderwerp: Erfpacht kwestie <adres> Geachte raadsleden van de commissie grondzaken, Graag willen wij als bewoners van <adres> (<naam>), <adres> (<naam>),) en <adres> (<naam>),) u laten weten dat we veel moeite hebben met het voorstel Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974. En wel om verschillende redenen: • De informatie die we hierover van de gemeente ontvangen (en ook al in	1,4,16,18

		2017 ontvingen) is erg moeilijk te begrijpen. Ik ben zelf academisch geschoold, maar ook ik heb veel moeite om te doorgronden wat er precies staat. We horen van veel kanten dat andere mensen hetzelfde probleem hebben. De neiging is dan meestal om te denken 'laat maar'. Er zijn zoveel zaken die onze aandacht vragen ... Het feit dat u mogelijk van veel mensen niks hoort, moet u dan vooral ook niet interpreteren als een stilzwijgend goedkeuren van het voorstel zoals het er nu ligt. Eerder als een wanhopig opgeven ... • In 2017 hebben we afgezien van de afkoopregeling. Er heerste veel verwarring over onze situatie, ook tijdens het spreekuur van de gemeente waar ik toendertijd met de toenmalige buurvrouw van <adres> ben geweest. Achteraf bleek dat we helemaal niet voor de 2017 regeling in aanmerking kwamen. Wij hebben alle drie een stuk tuin via erfpacht ((80, 95 en 40 vierkante meter respectievelijk). De grond waar ons huis op staat is echter ons eigen eigendom. Vandaar. • 26 november j.l. ben ik met mijn buurvrouw van <adres> (<naam>) op het spreekuur van de gemeente geweest. We hebben toen met <naam> en <naam> gesproken. Uiterst vriendelijke mensen, maar achteraf voelden we ons nog steeds met een kluitje het riet in gestuurd. Het gesprek gaat niet verder dan algemeenheden – waarin de gemeente zich vooral als commerciële partij lijkt te positioneren. Het is in hun ogen redelijk en billijk dat de erfpacht-kosten stijgen in lijn met de WOZ-waarden/stijgende huizenprijzen. Zij lijken zich niet verantwoordelijk te voelen voor wat 'redelijk en billijk' is. Zij kunnen ook niet anders dan dat de markt hun eigen praktijken dicteert. Maar wie beschermt ons als burger dan nog tegen 'onbillijkheid en onredelijkheid'? En hoe formuleren we in dit kader 'billijkheid' en 'redelijkheid'? Wordt dat door de markt bepaald? Om zelf meer grip te krijgen op hoe het voorstel van de gemeente zich vertaalt in onze concrete situatie, kwamen <naam> en <naam> niet verder dan dat ze dat ons niet konden vertellen. Immers, onze berekening is afhankelijk van de grondwaarde van onze tuin (daarvoor moet eerst een taxateur langskomen), en wie weet wat die waarde is over zo'n 18 jaar als het 50-jaar tijdvak afloopt? Deze 'geen clue hebben' van hoe het voorstel Herziening in een concrete situatie uitpakt, maakt ons vooral veel zorgen. Kan het zijn dat we straks noodgedwongen ons huis uit moeten omdat we onze erfpachtverplichtingen/uitkoop niet kunnen financieren? Is er iemand die hierin 'redelijkheid en billijkheid' in de gaten houdt? We vernemen graag hoe jullie hier tegenaan kijken en hoe jullie 'redelijkheid' en 'billijkheid' (willen) borgen in dit lastige Erfpacht-dossier. Met vriendelijke groet, <naam> <naam> <naam>	
31	Erfpachtadres 18	Geacht college, beste <naam>, Volledige afkeuring van het voorstel tot herziening erfpachtvoorwaarden 1974 De herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 wordt door de bewoners van Lunettenberg volledig afgekeurd als de toekomstige herziening van de AB 1983 soortgelijk is. In onze afwijzing en het commentaar hieronder gaan we daar ('soortgelijk is') voor dit moment van uit. Lees verder in de bijlage. Met vriendelijke groet, <naam> <adres>	1,6,8,9,10,11,14,16
32	Erfpachtadres 19	Aan: Ontwikkelorganisatie ruimte t.a.v. <naam> Betreft: uw brief d.d. 22 oktober inzake herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 Kenmerk 12834201 Utrecht, 5 december 2024 Geachte <naam>, In uw bovengemelde brief geeft u mij informatie over een voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974 en nodigt u mij uit om een reactie te geven. Bij deze maak ik daar graag gebruik van. Het voorstel zoals het er nu ligt brengt mij in grote problemen en vind ik	1,9,14,16

		daarnaast getuigen van inhaligheid. Op dit moment betaal ik een jaarlijkse canon van 3.942. Het wijzigingsvoorstel houdt voor mij in, dat mijn canon per juli 2027 naar verwachting 9.213 wordt met elk jaar een stijging van cumulatief 2%. De afkoopsom wordt naar verwachting 361.304. Ook hiervoor geldt dat deze jaarlijks met 2% stijgt. Noch de absurd hoge afkoopsom noch de jaarlijkse canon zijn voor mij op te brengen. Ik ga over vier jaar met pensioen en dan zakt mijn inkomen. De afkoopsom zal door mij nooit te betalen zijn, terwijl deze wel elk jaar cumulatief stijgt. De waarde van mijn woning zakt evenredig mee, wat betekent dat die bij verkoop elk jaar minder opbrengt. In 2017 kreeg ik een conversieaanbod van 137.273 met een vastklikcanon van 6.864. Ik ben daar door die hoogte niet op ingegaan. Navraag bij mijn hypotheekbank leerde dat ik het afkoopbedrag niet kon lenen. Vastklikken van de canon zou mij alleen al over de laatste 10 jaar van mijn erfpachttijdvak bijna 40.000 meer kosten dan ik was verschuldigd. Ook dit was geen optie. Bij brief van 10 juli 2024 gaf u aan wat ik nu al zou kunnen doen om aan de herziening per einde tijdvak te ontkomen: Afkopen in 2024 voor 242.938 dan wel vastklikken voor 12.146 Afkopen per 1 januari 2025 voor 240.657 dan wel vastklikken voor 12.032 Afkopen per eind 2025 voor 247.000 dan wel vastklikken voor 12.389 U kunt begrijpen dat deze opties voor mij niet mogelijk zijn, zo ik ze al redelijk of aantrekkelijk zou vinden. Ik kon in 2017 de dan geldende bedragen niet betalen, laat staan de bijna 2x zo hoge bedragen in 2024/2025. De vastklikcanon is meer dan 3x zo hoog als mijn huidige canon! Wat wilt u dat ik doe? Mijn huis verkopen? Ik heb geïnformeerd bij de hypotheekbank. Met moeite kreeg ik een financieringscheck voor een nieuwbouwwoning voor 603.000. Dat is een bedrag dat meer dan 200.000 euro onder de huidige WOZ-waarde van mijn woning ligt. Wat heeft u voor met dit wijzigingsvoorstel? Ik acht de hele situatie zeer schrijnend, oneerlijk, hardvochtig en onbegrijpelijk. Daarnaast heb ik al jaren stress en gezondheidsklachten door de situatie waarin de gemeente mij brengt. Ik heb niet het idee dat de gemeente enig idee heeft wat dit met mij en ook met andere mensen doet. De voorwaarden AB1974 zijn niet te snappen, ook niet voor mij als jurist. Vaak wordt verweten dat we als erfpachters toch hadden kunnen weten dat ons verhogingen te wachten stonden. Ik heb nooit kunnen bevroeden dat deze tot dergelijke hoogten kunnen stijgen en dan ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Het enige dat ik wel weet, is dat ik altijd vertrouwen had dat het wel goed zou komen. Ik heb immers een erfpacht bij de gemeente en niet bij een particulier. De laatste jaren komt ik echter bedrogen uit. De gemeente blijkt niet de betrouwbare bloot eigenaar die ik had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur. Redelijkerwijs kan niet van huiseigenaren worden verwacht dat ze meegaan in dergelijke voorstellen. Het moet toch anders kunnen? Graag verzoek ik de gemeente om de regeling aan te passen tot normale en betaalbare bedragen. Dan wel een betaalbare inkeerregeling te maken van de conversie 2017. Ik wil graag in mijn huis en mijn woonomgeving blijven wonen. En ik wil ook graag dat mijn woning verkoopbaar blijft tegen een bedrag dat niet te ver afligt van woningen zonder erfpacht en niet elk jaar daalt. Verder valt me op dat in de stukken staat dat geen ingroeiregeling hoeft te worden gemaakt, omdat de nieuwe canon niet 2x zo hoog zal zijn als de huidige canon. In mijn geval zal de canon echter meer dan 2x zo hoog worden. Overigens heb ik geen behoefte aan een ingroeiregeling. Wat heb ik daaraan als de canon na twee of drie jaar op de ‘normale’ hoogte ligt en mijn huis elk jaar in waarde zakt. Voor het overige verwijs ik naar de reactie van SEBU op het voorstel. Vriendelijke groet,	

		<naam> <adres>	
33	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Graag uw aandacht en tijd voor mijn onderstaande uitgebreide reaktie alstublieft. Het roept toch allemaal nog meer vragen en gedachten met verwarring bij mij op. Vooral door de onzekerheid in uw reaktie(s) bij mij op hoe u reageert op mijn mails en dat maakt mij nog meer onzeker en laat mij eerder meer dan minder piekeren.:((Het maakt mij allemaal mentaal ook onrustiger en ik kan mij beter uitdrukken over de mail dan in een persoonlijk gesprek in het algemeen. Dat had ik u nog niet verteld. Ik vraag om uw begrip hiervoor alstublieft. En dat noopt mij ertoe u deze mail terug te schrijven. Allereerst hartelijk dank voor uw uitgebreide reaktie ook met toelichting op mijn eerdere mails aan de gemeente Utrecht, inzake erfpacht. Zoals ik uit uw reactie op kan maken is nog steeds niet alles even duidelijk genoeg dus voor u en dat geldt ook voor mij na uw reactie gelezen te hebben. Het is in "grote lijn" duidelijk en afdoende beantwoord maar niet allemaal duidelijk genoeg op bepaalde details is mijn conclusie.(!!) U antwoord mij, zoals eerder al, in vooral algemene zin en bewoordingen wat het algehele plaatje voor mij ook niet veel duidelijker maakt, zoals het ontbreken van een wat concretere berekening op mijn verzoek. Wat niet onmogelijk is dat weet u zelf ook. Het is naar mijn mening meer een beleidskeuze van de gemeente Utrecht denk en vrees ik om het precies zo allemaal te doen en te communiceren naar de erfpachters toe. En u bent overigens niet de enige hierin. Ik begrijp uw inhoudelijke reactie en standpunt overigens ook wel. De gemeente Utrecht weet volgens mij goed genoeg wat de mogelijke reacties van de erfpachters zouden zijn op het te voeren erfpachtbeleid, nu en in de toekomst. En geeft de erfpachters zoals ik de gelegenheid om onder andere te reageren over de mail. 2 En het lijkt mij dan logisch dat de gemeente Utrecht zo transparant mogelijk antwoord op alle vragen van de erfpachters. Naar mijn mening schiet het daar hier daar tekort en de argumenten welke worden aangegeven waarom bijvoorbeeld bepaalde berekeningen wel of juist niet kunnen, zijn mijn insziens niet altijd logisch en voor 100% transparant genoeg. Ik wil bij voorkeur, net als veel (alle) andere erfpachters, weten waar ik aan toe ben en met het huidige erfpachtbeleid en manier van communiceren naar mij en de andere erfpachters toe, laat de gemeente Utrecht, bedoeld of onbedoeld, de erfpachters onnodig lang in onzekerheid is mijn ervaring en dat is ook te vaak zo. Waarom?? Juist bij een complex onderwerp zoals erfpacht is transparantie een vereiste en must vind ik. Zeker door de "onwetendheid" van erfpachters door de complexiteit van erfpacht in het algemeen en het te voeren erfpachtbeleid. En daarom veel vragen oproept bij mij en mijn mede erfpachters.(!) Anders roept het nog meer vragen en onzekerheid op bij de erfpachters zoals ik en ik ben niet de enige hierin. Ook al zijn bijvoorbeeld de "geschatte" cijfers/uitkomsten (=Niet helemaal er zijn best concrete cijfers gebruikt bij de berekeningen van mij in mijn grafiek (=bijlage 3) in mijn mail van 31 oktober 2024). Het is wel altijd meer concreet en duidelijker dan wat de gemeente Utrecht nu allemaal laat zien en doet met wat vagere en meer summiere (algemene) berekeningen en overzichten zonder gerichter "maatwerk" (beleid). Al wil ik best geloven dat de gemeente Utrecht ook zijn best doet wat transparantie in de communicatie betreft. Feit is, of het nou geschatte cijfers zijn of niet wat ik heb gebruikt, de jaarlijkse erfpachtcanon en afkoopsom en de berekening daarvan is naar mijn visie weer niet helemaal 100% redelijk, billijk en gerechtvaardigt, zoals de gemeente Utrecht het wilt gaan toepassen in de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74". Zoals ik eerder zei in wat andere bewoordingen mijn eerdere mail aan u, eerder slechter dan beter dan de oorspronkelijke "Erfpacht Conversieregeling 2017". En wat ook blijkt gezien de algemene tendens en reakties van mede erfpachters. Ik sta hier zeker niet alleen in. Daar kunnen wij het dan in een gesprek bijvoorbeeld over gaan hebben zoals	1,2,4,8,17

		wat ik allemaal in deze mail toelicht en beschrijf. Ik vraag nog om enig geduld want ivm de komende feestdagen deze maand zal ik waarschijnlijk een afspraak inplannen met u (bij voorkeur) in 2025. En dan zal in iedergeval <naam> erbij zijn. En misschien <naam> ook. En dan in januari of februari 2025 zal ik online via de site of telefonisch met u een afspraak inplannen. Ik heb ook uw mobiele nummer, naast uw persoonlijke (werk) mailadres, ook via uw eerdere mails ontvangen. Wat uw vraag betreft of ik misschien niet eerder een afspraak met u kan maken:, 3 Ik heb namelijk nu ook niet zomaar iemand anders om mij te begeleiden bij een persoonlijk gesprek met u en kan derhalve niet eerder een afspraak met u inplannen dan in 2025. Ik vraag wederom om uw begrip hiervoor alstublieft. Daarom, en ook vanwege oa onduidelijkheden/onvolledige informatie voorziening voor ons beiden klaarblijkelijk, is een persoonlijk gesprek met u en/of uw collega met mij en mijn ouders (Of alleen met <naam> erbij) wel meer zinvol en "constructief" denk ik(?) Al weet ik dat ook niet zeker natuurlijk want zoals het nu allemaal gaat en wordt wordt gecommuniceerd vrees ik dat wij er niet uit gaan komen nu. Maar misschien uiteindelijk op de langere termijn wel. Weet ik ook niet zeker. Met het nodige geduld vooral. Wat uw vraag over het advies van de 2 Makelaars betreft heb ik in iedergeval deels de informatie op papier staan en het andere is (ook) mondeling met mij gedeeld. Van 1 Makelaar staat het advies (deels) op papier. Dat zou ik met u kunnen delen in een persoonlijk gesprek. In dit specifieke geval dat er, vanwege de hele hoge afkoopsom erfpacht van afgerond €137.000,- (=Per 1 januari 2025) er veel minder bezichtigingen en derhalve (veel) minder (over) biedingen zullen zijn op mijn huis, mocht ik deze nu of op korte termijn willen verkopen. Het uitgangspunt voor het "verkoopadvies" en de mededeling van de 2 makelaars, dat verkoop van mijn woning (veel) lastiger zal zijn, is in basis de zeer hoge afkoopsom erfpacht en de afwikkeling bij de verkoop wat het ook complexer maakt gezien de huidige onzekerheid, daar ik de erfpacht ook nog niet hebt "vastgeklikt" en/of (gedeeltelijk) afgekocht heb en de canon voor de toekomst dus nog onzeker is. Zeker ook voor toekomstige bewoners van mijn huis mocht ik nu willen verkopen en daarom doe ik dat niet. In principe zou de erfpacht al afgekocht moeten zijn voor de verkoop van mijn huis dat heeft ook meer zekerheid en duidelijkheid voor toekomstige bewoners van mijn huis. Daarom heb ik voor nu ook AFGEZIEN van een definitieve verkoop van mijn huis. Ik heb tot slot toch nog 4 vragen aan u en dat zijn onderstaande 4 vragen:, 1: Graag wil ik van u weten welke documenten u precies, naast die van het advies van een de 2 Makelaars, u nog meer van mij nodig hebt bij het persoonlijke gesprek wat nog ingepland moet worden. Ik zal u waarschijnlijk daarvoor op termijn op uw mobiele telefoonnummer bellen als dat mag en kan(?) 2: Stijgt de afkoopsom (=grondwaarde) erfpacht in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74", zoals beschreven in de brief van de gemeente Utrecht aan mij met dagtekening 22 oktober 2024, ook met minimaal 2% per jaar, net als bij de jaarlijkse canon? Dit is mij ook nog steeds niet helemaal duidelijk en wel erg belangrijk om te weten vind ik.(!) 3: Ik heb in de laatste alinea in/van uw mail aan mij van maandag 9 december, 2024 en verzonden om 12.11, van u begrepen dat oa mijn (financiële) maatwerkvoorstel in mijn eerdere mail aan u, welke (meer) rekening houdt met mijn (algehele) financiële situatie, meegenomen wordt bij het verwerken van de reacties naast die van mijn (overige) mede erfpachters op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", klopt dat en zo ja, graag dan een bevestiging over de mail ook alstublieft als dit zo is.(!) 4: Voordat ik op termijn een afspraak met u inplan wil ik nog graag van u weten hoe zinvol u het acht om persoonlijk om de tafel te gaan zitten en mijn persoonlijke (financiële) situatie, ivm een "maatwerk" regeling met u af te stemmen, en zo waar mogelijk, tot een concrete persoonlijke regeling te komen. (svp) Als u mij nu al met 100% zekerheid kunt vertellen, dat het niet zal lukken om	

		tot een persoonlijke maatwerk oplossing/regeling voor mijn persoonlijke (financiële) situatie te kunnen komen, dan lijkt mij een persoonlijke afspraak niet zinvol. Is dan ook jammer van uw tijd en mijn tijd mijn insziens. Dit schept dan ook een soort "precedent" voor alle andere mede erfpachters denk ik, die dan ook niet concreet geholpen kunnen worden met een maatwerk oplossing/regeling mijn insziens.(!!!!!) In dat geval heeft een persoonlijk gesprek dan weinig tot geen zin denk ik en kan ik "beter" de volgende brief van uw collega <naam> afwachten, wat het nieuwe concept voorstel dan is tegen die tijd en om daarop weer op te gaan reageren. Weet u toevallig wanneer ongeveer ik het nieuwe concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" van uw collega <naam> mag verwachten? Zal dat in de loop van 2025 of 2026 zijn? laat mij weten alstublieft. Wat dat betreft is de gemeente Utrecht niet voor 100% altijd transparant naar mij en de andere erfpachters vrees en constateer ik en dat is juist nu erg nodig, daar erfpacht inderdaad, zoals u ook eerder schreef in uw mail op maandag 9 december 2024, "Een complex onderwerp" is.(!) En dat is het zeker.:(Is de gemeente Utrecht daarom misschien niet altijd 100% "open minded" en transparant in de communicatie? En zelfs wat oppervlakkig zelfs bij tijd en wijle naar mij en mijn mede erfpachters toe?(!) Laat mij weten alstublieft hoe u dan hier tegen aankijkt en wat uw concrete voorstel in dat geval dan is svp. Hieronder nog wat belangrijke opmerkingen van mij, nav uw reactie van vandaag, maandag 9 december 2024 op mijn eerdere mails van oa 30 en 31 oktober 2024 (voor 6 december 2024), waarin ik mijn visie op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" al had aangegeven. Mijn uitdrukkelijke vraag is of deze onderstaande opmerkingen nog wel meegenomen kunnen worden op mijn eerdere mails met reaktie aan u, ivm "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" alstublieft daar het nu inmiddels al 9 december 2024 en de reactietermijn van 6 december 2024 inmiddels is verstreken.(!!? Echter ik heb namelijk best lang op uw reactie moeten wachten vandaar dit voorstel aan u. (!!!!!) Ik kan derhalve nu pas weer reageren en dat doe ik nu maar zo snel mogelijk daarom. Mocht het niet lukken of kunnen dan verneem ik dat graag van u alstublieft waarom precies dat niet meer zou kunnen. Ik had u al eerder aangegeven in oa mijn mail van 31 oktober 2024 en dat doe ik nu ook in wat andere bewoordingen, dat ik het nu inhoudelijk niet eens ben met het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74" vanwege de de onredelijk en onbillijkheid van dit conceptvoorstel en de manier waarop de grondwaarde (kunstmatig) ook hier te hoog wordt gehouden, en met name de eeuwigdurende stijging van de jaarlijkse canon, alswel als van de afkoopsom(!!) (grondwaarde) erfpacht van minimaal 2%, als ik het goed heb begrepen. Hierdoor is er ook (uiteindelijk)een grens overschreden wat een redelijke, billijke rechtvaardige betaalbaarheid betreft van de jaarlijkse canon en afkoopsom erfpacht mijn inziens. En wederom ben ik zeker niet de enige erfpachter in Utrecht die deze visie deelt.(!!!!!) Ik kan dat hoogstwaarschijnlijk niet zonder enig probleem op de (langere) termijn blijven betalen vrees ik.(!!!!!) Zoals ook eerder aangegeven door andere erfpachters ben ik dus zeker een van vele hierin van erfpachters die in de toekomst in de problemen kunnen komen met betaling van de jaarlijkse canon en waarbij eeuwigdurende afkoop al zeer lastig gaat worden, zoal niet onmogelijk en alleen als het huis verkocht wordt zoals bij mij als dat al mocht lukken althans....(!!) Dit bovenstaande (en onderstaande) kan ik concluderen op basis van de transparantie, en dat is wel positief, van uw collega <naam> Zij heeft namelijk in de brief van de gemeente Utrecht met dagtekening 22 oktober 2024, al schriftelijk laten weten dat er erfpachters zijn die duidelijk hebben aangegeven dat oa de canon en afkoopsom erfpacht (grondwaarde), zowel binnen de Erfpacht "Conversie regeling 2017", alswel binnen/bij het eerdere concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" uit 2023, als ik het goed heb begrepen, (veel) te hoog zijn en de resterende erfpachters deze bedragen dan ook niet WILLEN en/of KUNNEN betalen, in iets andere bewoordingen. Dit bovenstaande staat duidelijk genoeg beschreven in de brief van uw collega <naam>, met dagtekening 22 oktober 2024. Dit was mijn inbreng voor nu.	

		Ik zie uw reactie met wederom welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week toegewenst.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam>	
34	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Hierbij een zeer belangrijke toevoeging op mijn vorige uitgebreide mail hieronder betreffende het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", zoals toegelicht in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht. Ik was het vergeten aan te geven na teruglezen van uw en mijn vorige vorige mail realiseerde ik mij, vandaar deze mail aan u. Hieronder een toelichting hierop nav bovenstaande:, U heeft in uw eerdere reaktie op maandag 9 december 2024 over de mail mij namelijk ook laten weten dat het vastgestelde jaarlijkse canonpercentage van 2.55%, GEEN VAST percentage is en kan "fluctueren", ivm oa de jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering, En dus klaarblijkelijk zowel hoger als lager uit kan vallen, klopt dat? Mijn vraag is dan ook hoeveel "marge" hierin in zit: Kunnen er grote verschillen inzitten qua "fluctuaties" in dit rentepercentage?! Indien dat het geval ook is wil ik sowieso mijn bezwaar hierin uiten en ook dat ik een voorstander ben van een jaarlijkse VASTE basis rentepercentage ZONDER jaarlijkse extra verhoging. Bijvoorbeeld een vast canon (En afkoop som?) rentepercentage van ongeveer 1,5% ipv 2,55%, icm met bijvoorbeeld een 10 jaarlijkse herziening van de te betalen erfpachtcanon en grondwaarde (afkoopsom). En dus zonder een vaste (eeuwigdurende) jaarlijkse VERHOGING van de canon rentepercentage van minimaal 2% op de jaarlijkse canon en de afkoopsom (grondwaarde)(!!) Zeker gezien het feit dat de gemeente Utrecht in het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" NU wel rekent met een gemiddelde jaarlijkse (eeuwigdurende) vaste (eeuwigdurende!) stijging van gemiddeld minimaal 2% over de jaarlijkse canon en de grondwaarde (afkoopsom)(!!!!!) Mijn insziens is dat niet redelijk en billijk en gerechtvaardigd te noemen(!!!!!) En moet er ook bij voorkeur meer "maatwerk" toegepast worden per erfpachter svp.(!) Net als bij mij bij voorkeur met een (financiële) "maatwerk oplossing" per erfpachter, indien mogelijk en uitvoerbaar. Zeker als de persoonlijke situatie van de desbetreffende erfpachter concreet daarom vraagt. Dat zou dan een soort "precedent" moeten gaan vormen naar mijn visie.(!) 2 Ik wil onderstaande nog aan u mededelen:, Mijn oprechte dank trouwens voor deze transparantie vanuit uw kant dat u mij heeft ingelicht dat die 2,55% GEEN vaste canon rentepercentage is en kan "fluctueren" in andere woorden! Dit is nieuw voor mij en wist ik nog niet en volgens mij wordt dit ook niet duidelijk aangegeven in de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, als ik mij niet vergis.(!) Ik reageer ook nu zo snel daar ik met klem aan u wil vragen om dit bovenstaande bezwaar van mij ook MEE TE NEMEN, naast die van de	1,4,8,17

		overige reakties van mijn mede erfpachters alstublieft. Gezien het feit dat u mij pas op 9 december 2024 heeft ingelicht over de mail over bovenstaande (=Dit nav mijn eerdere mails aan u van 30 en 31 oktober 2024 en de reaktie termijn van ongeveer 2 weken, zoals door uw afdeling aangegeven over de mail, ook al is verstreken)(!) Naast dat de reaktie termijn van 6 december 2024 inmiddels ook is verstreken, is mijn vraag of u mijn bezwaar, zoals ook hierboven aangegeven, alsnog mee kan nemen naast mijn (overige) bezwaren van mijn vorige mail, zoals verstuurd aan u over de mail op maandag 9 december alstublieft.(!) (+Natuurlijk mijn op en aanmerkingen met vragen in mijn mails van 30 en 31 oktober 2024)(!) Mocht het niet meer kunnen of lukken om mijn bezwaar hierboven in deze mail me een te nemen, dan zou ik graag van u willen weten alstublieft waarom precies het niet meer kan met uw motivatie/argumenten daarbij vermeld svp.(!!!) Alvast bedankt voor de moeite en aandacht voor het lezen van mijn mails. Ik zie ook hier met welgemeende belangstelling uw reactie over de mail tegemoet alstublieft. Fijne dag nog en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
35	Erfpachtadres 4	Goedendag <naam>, Ik dacht bij u een luisterend oor gevonden te hebben. Afspraak gemaakt met u op het gemeentehuis maar tot mijn grote verbazing was er helemaal geen vervolggesprek met u. De hete aardappel werd doorgeschoven naar ene <naam>. Op 3 dec. daar mee een gesprek gehad over mijn erfpachtprobleem. Met als toeschouwer <naam>. <naam> Weer een zinloos gesprek gehad. Dit in opvolging van het eerdere gesprek met u. U concludeerde dat we nog niet klaar waren met het gesprek. Volgens <naam> treft de gemeente geen enkele blaam. Die heeft alles goed gedaan en doet nog steeds alles goed. Het is mijn probleem. Los het zelf maar op. Kan je het niet betalen…. Pech gehad. En anders verkoop je toch je huis. Dit alles in zalvende taal natuurlijk. Heel fijn vooruitzicht. Het probleem is verre van opgelost. Ik kan er niets positiefs uit halen tot nu toe. Ik heb <naam> als laatste nog gevraagd: vertel mij eens het bedrag wat ik zou moeten betalen als ik nu afkoop. Tot op heden niets gehoord. <naam>	1,14,18

BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU

Bijlagen 2:

A. Mail d.d. 15 november 2024
B. Mail d.d. 20 november 2024
C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)
D. Mail d.d. 28 november 2024
E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)
F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's)
G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's)
H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's)
I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's)
J. Mail d.d. 12 januari 2025

// Bijlage A. Mail d.d. 15 november 2024

Beste team erfpacht,

Wij vinden het fijn dat we vanmiddag zo'n pretty gesprek met wethouder Voortman en elkaar hebben gehad. Ook zijn we blij met de afspraak voor een vervolggesprek dat we aanstaande woensdag zullen hebben van 9.00-10.30.
We bespreken dan de rekentool en de grafieken van 5.1.2.e en onze gedachten over een alternatief.
Ik zou nog aangeven of het voor 5.1.2.e lukt om te komen en dat is gelukkig het geval.
Naast 5.1.2.e 5.1.2.e kom ik ook mee en mogelijk 5.1.2.e
Graag tot woensdag!
Vriendelijke groet,

<naam>
SEBU

// Bijlage B. Mail d.d. 20 november 2024

Besten,
Dank voor het fijne en prettige gesprek en discussie vanochtend. Hierbij de presentatie die we gebruikt hebben tijdens het gesprek.

Daarnaast ook het rekenmodel of rekentool dat gebruikt is voor het doorrekenen van de voorbeelden in bijgesloten presentatie en bij de marktkraam die we afgelopen donderdag mochten bemannen in het oude stadhuis.

Het rekenmodel kan gebruikt worden voor het doorrekenen van verschillende individuele situaties op basis van onze interpretatie van het voorstel herziening AB74 zoals dat in oktober 2024 is gedeeld. Dit rekenmodel maakt het mogelijk om verschillende mogelijke scenario's naar de toekomst te visualiseren en is beschikbaar gemaakt voor erfpachters en andere belangstellenden.

We kijken uit naar het vervolg.

Hartelijke groet,

<naam>
SEBU

// Bijlage C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)

Bespreking gemeente en SEBU

Situatieschets erfpacht vanaf 1977
Rekentool herzieningsvoorstel einde tijdvak
Alternatieven
Bespreking en gedachtewisseling

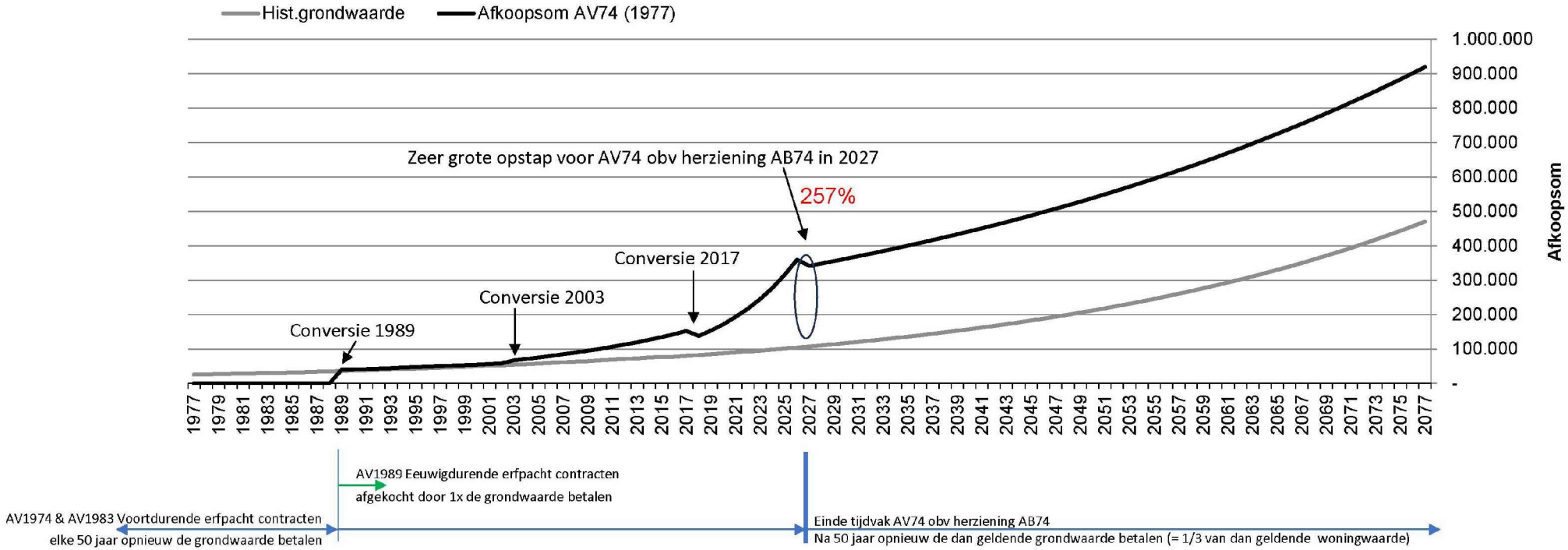
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoopsom volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen
- WOZ stijging in de toekomst volgens stijging grondquotetabel tussen 2017 en 2024

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	
1982	2032	AV74	29.214	
1990	2040	AV83	37.007	

WOZ +10% per jaar

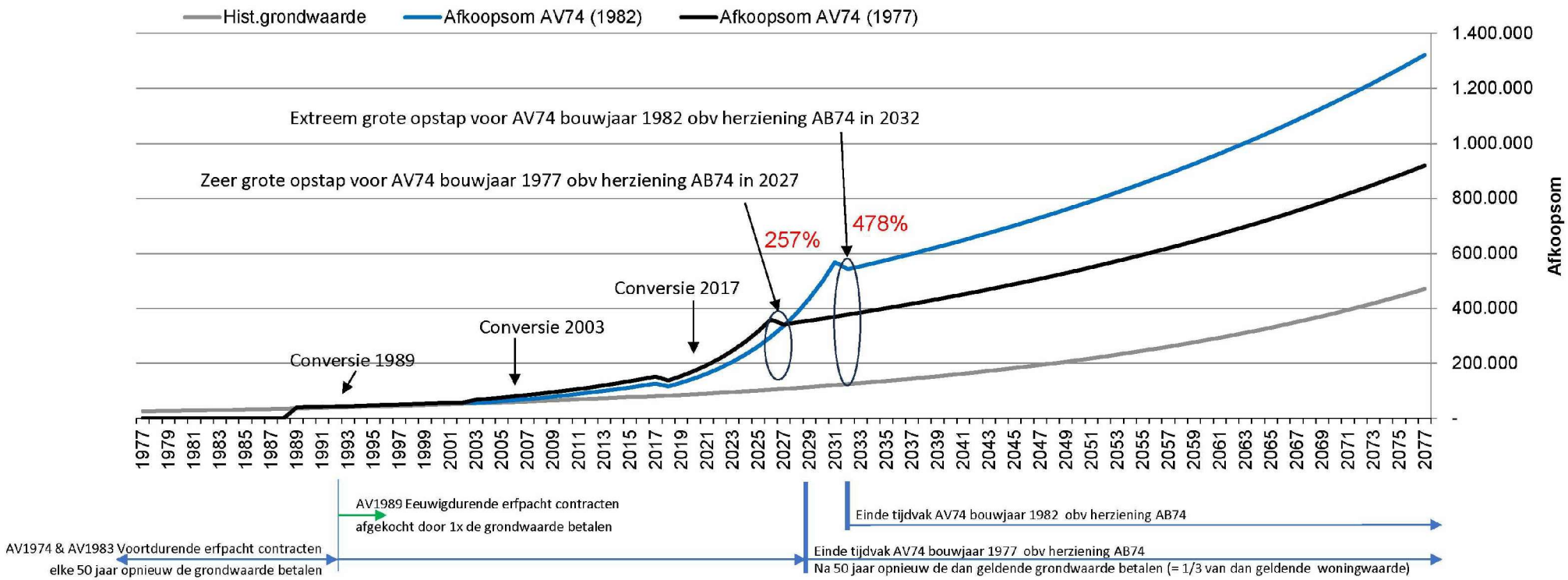
Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: Netto contante waarde van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)

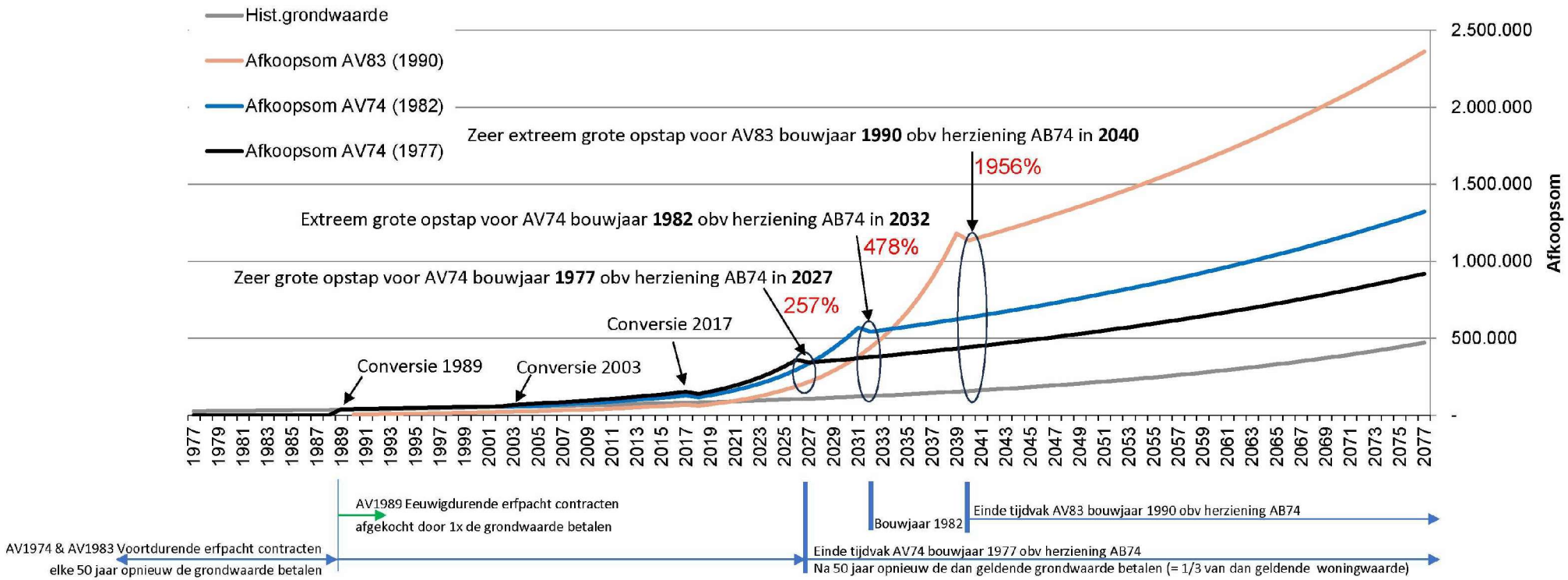
WOZ +10% per jaar



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

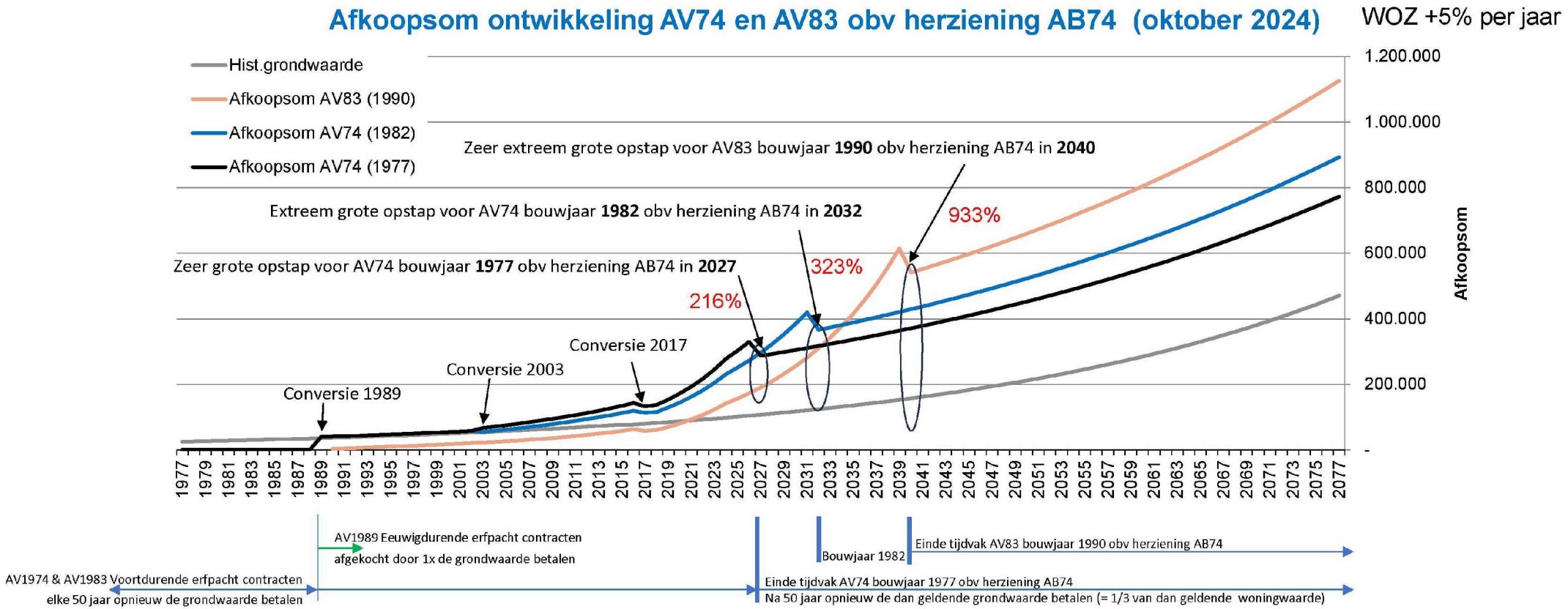
Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

WOZ +10% per jaar



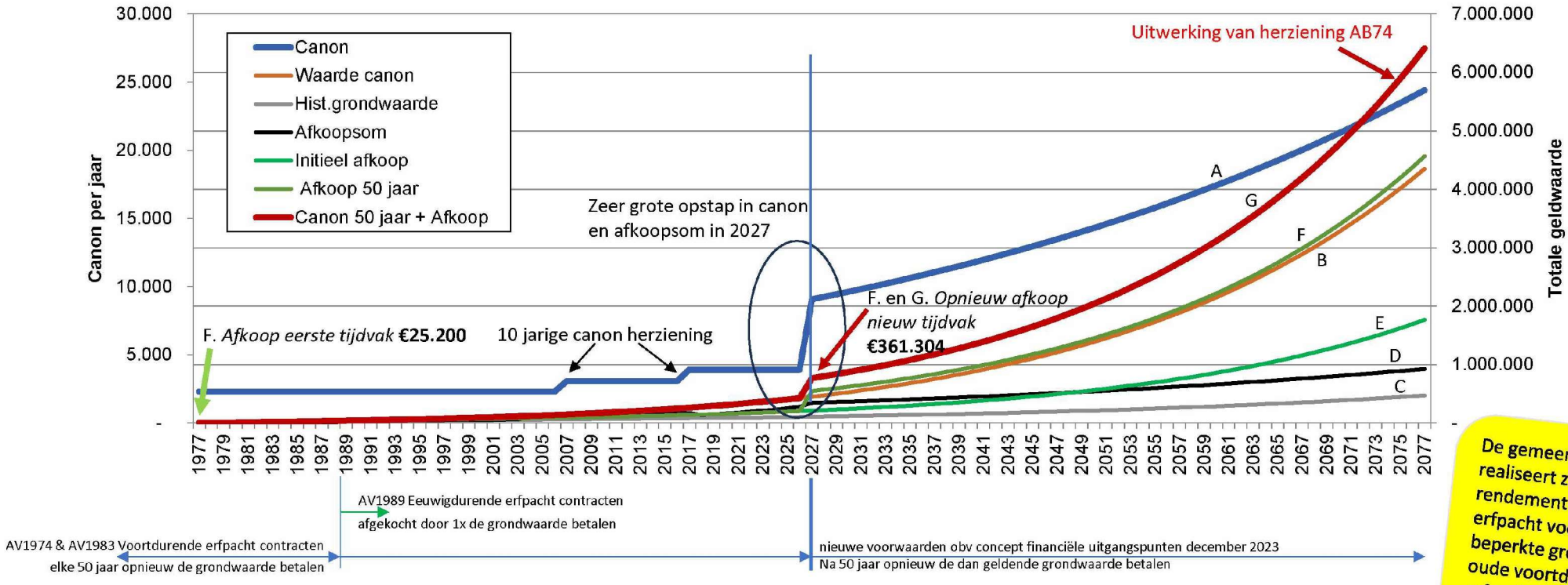
- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Praktijk berekeningen voortdurende erfpacht AV74
obv voorstel herziening AB74 - oktober 2024



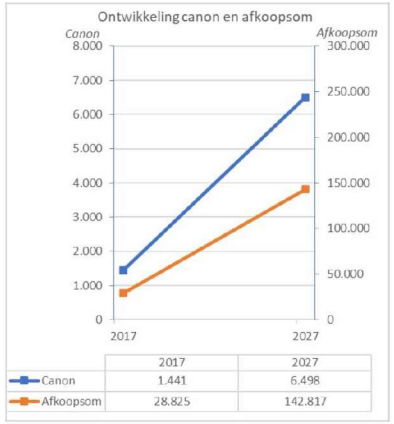
De gemeente realiseert zeer hoge rendementen met erfpacht voor deze beperkte groep met oude voortdurende erfpacht contracten t.o.v. de groep met eeuwigdurend afgekocht.

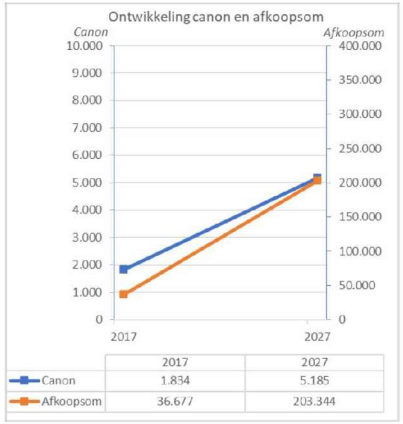
A. Canon betalingen per jaar (linker as)
B. Waarde van de jaarlijks canon betalingen (rente op rente) in de gemeentekas gestort.
C. Historische grondwaarde ontwikkeling (hier 3% per jaar waar onderzoek 2% aangeeft). ← nog aanpassen met werkelijke index
D. Ontwikkeling van de afkoopsom volgens de opeenvolgende conversie regelingen.
E. Waarde als initieel in 1977 eeuwigdurend kon worden afgekocht (ala AV1989).
F. Waarde als initieel in 1977 voor 50 jaar was afgekocht en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.
G. Waarde als in het eerste tijdvak 50 jaar canon is betaald en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.

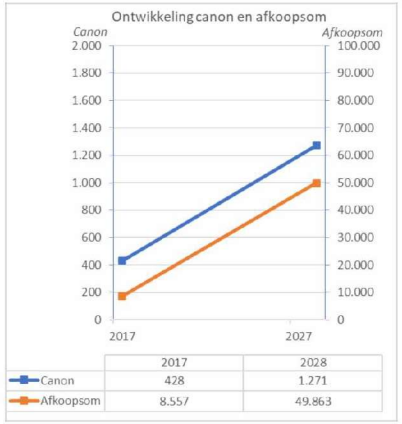
Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

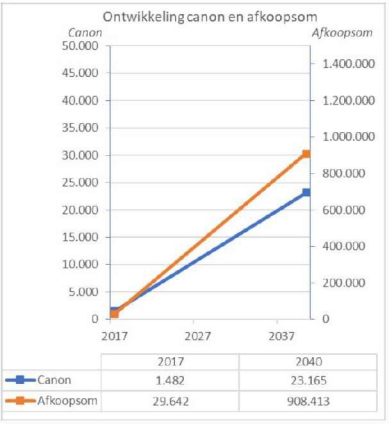
WOZ +10% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente	AV74 Eengezinswoning	AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*203.344*	*49.863*	*908.413*
Canon	*6.498*	*5.185*	*1.271*	*23.165*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-





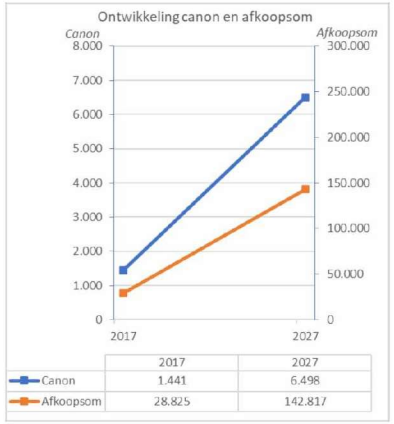


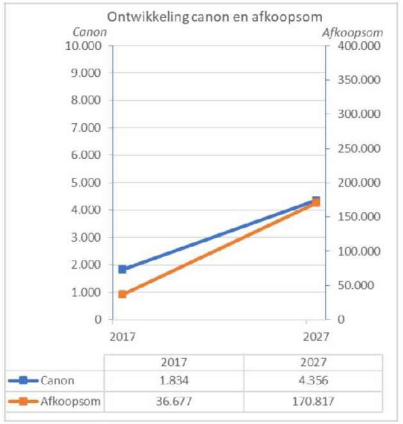


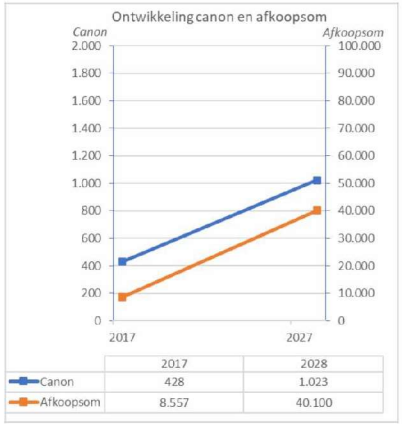
Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

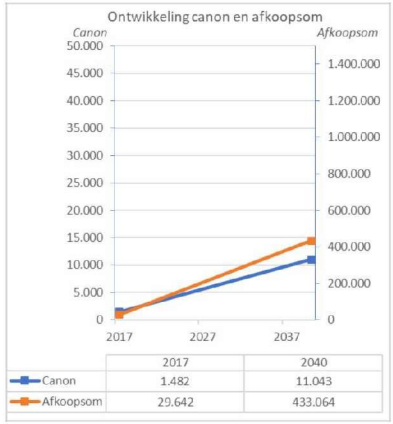
WOZ +5% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente	AV74 Eengezinswoning	AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	1.448.556
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*170.817*	*40.100*	*433.064*
Canon	*6.498*	*4.356*	*1.023*	*11.043*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-









Wat willen wij bereiken voor erfpachters

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Wat we meenemen

- Gemeente wil erfpachtinkomsten waarborgen
- Gemeente wil van de restgroep een ‘meerwaarde’ voor de grond ontvangen
- Gemeente heeft zorg over claims van erfpachters die hebben geconverteerd
- Erfpachters verzoeken om ‘inkeerregeling’ conversie 2017 (raadsbrief herziening)
- Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83
- Waar mogelijk aansluiten bij componenten (parameters) die gemeente gebruikt

Uitwerking van Alternatieven ‘inkeerregeling’ (1/2)

Alternatieven gebaseerd op de waarden die in 2017 bepaald zijn
- Afkoopsom grondwaarde
- WOZ

Componenten/parameters voor het bepalen van de afkoopsom bij het einde tijdvak
- Inflatie percentage
- Opslag
- Grondquote
- Depreciatie

Componenten/parameters voor het bepalen van de canon bij het einde tijdvak:
- Basisgrondslag (BNG %)
- Opslag kosten en risico
- Inflatiecorrectie

Belangrijk is dat deze waarden vast staan en niet kunnen veranderen in de tijd

Uitwerking van Alternatieven (2/2)

We hebben 2 Alternatieven uitgewerkt:

Alternatief I
- Afkoopsom grondwaarde uit aanbod brief 2018
- Gecorrigeerd voor inflatie tot het einde tijdvak
- Opslag factor noot: de term opslag komt uit de conversieregeling 2003
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) met kostenrisico-opslag

Alternatief II
- WOZ 2017
- Grondquote 2017 en depreciatie volgens herziening AB74 (oktober 2024)
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) zonder kostenrisico-opslag

Andere alternatieven?

Erfpacht woningen Utrecht



// Bijlage D. Mail d.d. 28 november 2024

Beste <naam>,

Ook het gesprek met grondzaken was prettig en constructief.
Naar aanleiding van het gesprek hebben we een vraag over de gemaakte afspraken.
Verwacht de gemeente een uitwerking van de door ons gepresenteerde alternatieven voor een aantal erfpachters die bij ons zijn aangesloten en nu in de problemen zitten?
We merken dat we dat nog niet helemaal scherp hebben voor onszelf.
En wacht de gemeente hierop voordat we weer een nieuwe afspraak maken?

Vriendelijke groet,

<naam>
SEBU

// Bijlage E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)

Aan: college B&W, Ontwikkelorganisatie Ruimte, de heer 5.1.2.e
cc. raadsleden commissie ruimtelijke ordening
Betreft: Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974
Uw kenmerk: 12851206

Utrecht, 5 december 2024

Geacht college, beste heer 5.1.2.e

Op uw uitnodiging reageren wij op de door u geschetste concept herziening van de AB 1974. De opbouw van onze reactie is als volgt:

Samenvatting (pag 2)
I Situatieschets (pag 3-5)
II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters (pag 6-11)
III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel (pag 12- 14)
IV Alternatieve voorstellen (pag 15-16)
Conclusie (pag 17)

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van SEBU

5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

Samenvatting

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van 1.100 huishoudens
- Deze groep erfpachters heeft 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom
- De gemeente heeft een juridische toets en een financiële toets uit laten voeren, maar geen toets naar mogelijk hardvochtige effecten van het voorstel
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100
- Onderdelen van het herzieningsvoorstel zijn niet onderbouwd
- De gemeente heeft geen toets uitgevoerd aan de in de Handreiking erfpacht opgenomen KNBV-criteria
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep.

I Situatieschets

Voortdurende erfpacht voor nu nog een groep van 1.100 erfpachters

Korte periode voortdurende erfpacht
In de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht onder vigeur van de AB74 en de AB83 gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht met herziening na 50 jaar. Onder de AB74 werd op basis van de grondwaarde jaarlijkse canon berekend. Onder de AB83 werd de grondwaarde afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondwaarde. De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijnsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen. Het betreft nu nog 1.100 erfpachters.

In 1989 is voor nieuwe gronduitgiften eeuwigdurend erfpacht ingevoerd (AB89), waarbij tegen betaling van de grondwaarde de erfpacht eeuwigdurend werd afgekocht (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn).
Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom.
In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AB1989.

Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren
Alle erfpachters onder AB89 en alle eigenaren in Utrecht betalen één keer voor de grond bij uitgifte. Erfpachters onder AB74 en AB83 betalen meermaals voor dezelfde grond. Het kenmerk van voortdurende erfpacht is namelijk, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondwaarde. Een extra handicap hierbij is dat in de AB74 en AB83 geen duidelijke aanwijzingen staan hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Ook bestaan er geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. Overigens betekent dit dat de gemeente na 50 jaar ook kan besluiten dat de erfpacht stopt.

Conversieregelingen, hoge bedragen vanaf 2017 door jaarlijkse waardering op basis van de actuele WOZ-waarde

Aan de erfpachters met voortdurende erfpacht heeft de gemeente vanaf 1989 meerdere aanbiedingen gedaan om hun erfpachtvoorwaarden om te zetten (conversie) naar eeuwigdurend afgekochte erfpacht, dus om de erfpacht af te kopen. Dit bracht echter geen gelijkheid voor de betreffende erfpachters:
-de afkoopsom was gebaseerd op ofwel de dan geldende actuele grondwaarde ofwel een geïndexeerde grondwaarde aan het einde van de 50 jaar (in 2003 3%)
- daarbij werd een opslag gehanteerd voor door de gemeente te missen canon tot het einde van de 50 jaar.
Erfpachters betaalden altijd ruim meer dan de initiële grondwaarde bij uitgifte.

Met de conversieregeling 2017 is een trendbreuk ontstaan. Niet langer werd de afkoopsom geïndexeerd met 3%. In de conversieregeling 2017 wordt namelijk jaarlijks de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende actuele WOZ-waarde. De woningwaardes zijn vanaf 2015 met

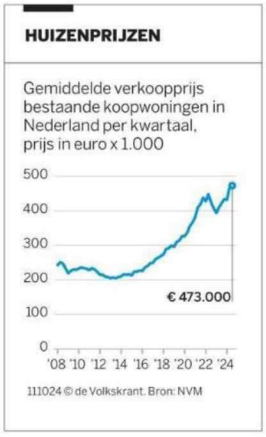
gemiddeld bijna met10% per jaar gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar zeer hoge (vast te klikken) afkoop en canonbedragen in de jaren na 2017.

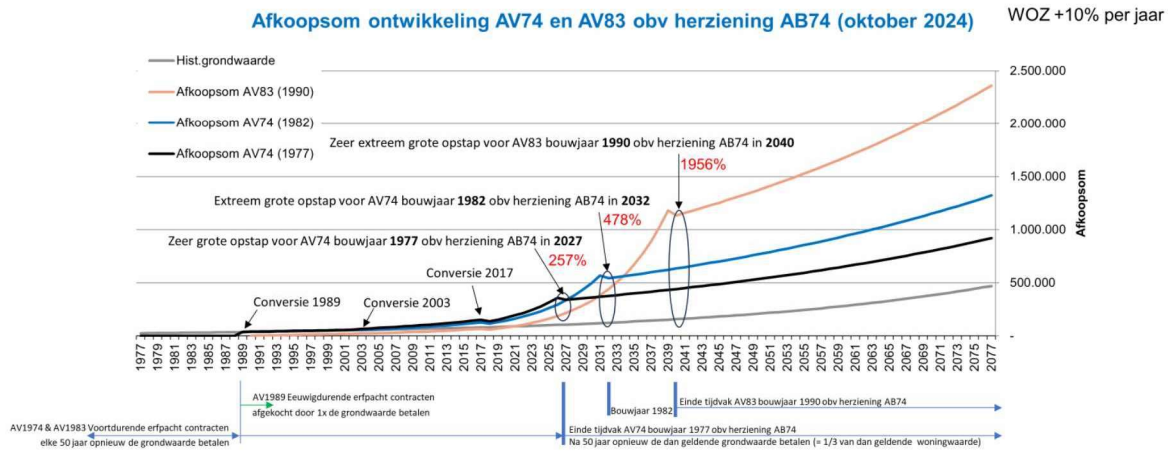
<u>Basis van het voorstel voor herziening: toekomstige WOZ-waarde</u>

Ook het nu voorliggende herzieningsvoorstel is gebaseerd op de WOZ-waarde, na afloop van het 50-jarig tijdvak.

<u>In grafieken ziet dat er als volgt uit</u>

Ontwikkeling huizenprijzen landelijk





- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Uit de grafiek is te lezen dat de afkoopwaardes bij conversie stijl omhooglopen na 2017. Ook is af te lezen dat de nu voorliggende herzieningsvoorstellen een hoge instapwaarde kennen en daarna jaarlijks groeien

In de grafiek is te zien hoe de verschillende conversie regelingen inclusief de conversieregeling 2017 en de voorgestelde herziening uitpakt voor de afkoopsom.
De zwarte en blauwe lijn geven gelijke woningen aan die zijn uitgegeven onder AB74 (zwart: gebouwd in 1977, blauw: in 1982). De oranje lijn geeft de stijging aan voor een woning gebouwd in 1990 uitgegeven onder AB84.
Hoe de herziening uitpakt na het eerste tijdvak van 50 jaar voor deze woningen is aangegeven in de grafiek na de ellipsen. Met de ellipsen is de extreme stijging tussen 2017 en het ingaan van de herziening AB74 na 50 jaar weergegeven.

Zolang het eerste tijdvak van 50 jaar loopt, kan een bewoner alleen overgaan tot afkoop van erfpacht volgens de conversieregeling van 2017. Voor een woning uit bijvoorbeeld 1990 loopt dit tijdvak tot 2040. Door de prijsstijgingen van gemiddeld 10% wordt de conversie per jaar steeds duurder en loopt ver uit boven reguliere inflatie percentages.

Er zijn op dit moment nog 1.100 woningeigenaren die niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Voor deze groep is het in de loop der jaren steeds duurder en onmogelijker geworden om af te kopen. Dit is ook de groep waar de erfpachters in zitten die in 2017 al niet konden afkopen of vastklikken. Deze groep wordt nu terwijl ze geen keuze hebben geconfronteerd met de aangekondigde wijziging die nóg veel hoger is!

II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters

Wat betekent de huidige situatie voor de erfpachters

Erfpachters zitten in de knel. Zowel het herzieningsvoorstel als de huidige mogelijkheid tot afkoop zijn zodanig hoog en onredelijk, dat deze geen optie zijn voor de 1.100 erfpachters. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

De gemeente heeft de voorstellen juridisch en financieel laten toetsen. Wat ons opvalt is dat de gemeente ***niet*** heeft getoetst of het herzieningsvoorstel aan de wensen en opmerkingen van erfpachters tegemoetkomt. We geven een aantal hieronder weer.

Reacties erfpachters, zoals opgenomen in de door de gemeente opgestelde 'concept inhoudelijke toelichting Herziening erfpacht einde tijdvak' van 6 december 2023: zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
..
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
..
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Uit de brieven die SEBU op 28 december 2023 en op 15 augustus jl. naar het college van B&W heeft gestuurd:

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.
Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

SEBU ontvangt veel reacties van erfpachters, een aantal quotes uit deze reacties :

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Nu hebben wij een aantal jaren geprobeerd te sparen, ik heb mijn enige pensioen afgekocht, dat was bijna 10.000 euro, en daarbij nog 5.000 opzij weten te leggen, door af te zien van uit eten te gaan en vakantie vijf jaar over te slaan. Nu wij weer bij de gemeente aanklopten blijkt de afkoopsom opeens 36.000 ipv 15.000 euro te zijn*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*

Wij hebben enkele voorbeelden van het financiële effect van het herzieningsvoorstel in cijfers in een overzicht gezet:

Doorrekening voorliggend herzieningsvoorstel voor zowel AB74 als AB83, vergelijk met het conversieaanbod van 2017

	Tussenwoning	Appartement	Tussenwoning	Tussenwoning
WOZ waarde 2023	492.000	250.000	632.000	817.000
Voorwaarden	AB74	AB74	AB83	AB74
Jaar einde tijdvak	2027	2028	2040	2027
Verwacht aanbod einde tijdvak volgens voorstel herziening AB74				
Afkoopsom	203.344 (elk jaar daarna +2%)	49.863 (elk jaar daarna +2%)	908.413 (obv 10% stijging per jaar) 433.064 (obv 5% stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	361.304 (elk jaar daarna +2%)
Jaarlijkse canon	5.185 (elk jaar daarna +2%)	1.271 (elk jaar daarna +2%)	23.165 (obv 10% WOZ-stijging per jaar) 11.043 (obv 5% WOZ-stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	9.213 (elk jaar daarna +2%)
Huidige canon (2024)	1.577	858	11	3.942
Conversie aanbod 2017				
Afkoopsom	52.151	17.612	29.642	137.273
Vastklik-canon	2.068	881	1.482	6.864

Zoals naast eerder uit de grafiek ook uit deze tabel blijkt, ontstaan afkoopsommen en canons die onwerkelijk zijn.
De wijze van waardering brengt met zich mee dat aan de erfpachters een afkoopsom wordt gevraagd die kan oplopen tot 1/3 van de actuele WOZ-waarde na afloop tijdvak. Met een jaarlijkse verhoging van 2%. Dit is onbetaalbaar en onredelijk. Van deze groep van 1.100 erfpachters kan niet gevraagd en verwacht worden dat zij afkoopbedragen zoals de gemeente die berekent afdragen aan de gemeente. Naast de onredelijkheid van de bedragen is het voor de meesten ook niet op te brengen. Wie kan een dergelijke afkoopsom bijlenen en bekostigen? Waar moet dit geld vandaan komen? Er moet wel opnieuw betaald worden maar er komt geen nieuw onderpand want er wordt niets geleverd.
Waarom zou iemand die eerdere conversie regelingen niet kon betalen de herziening nu wel kunnen betalen?

Problemen die ontstaan:

- de bedragen stijgen oplopend ten opzichte van de afkoopsom/canon bij einde tijdvak (waarbij de canon oploopt tot >7% van de afkoopsom bij einde tijdvak)
- we merken dat vooral ook oudere mensen in de problemen komen. Zij gaan immers in de toekomst in inkomsten achteruit (pensioen, AOW)
- erfpachters kunnen niet meer in hun huis investeren/verduurzamen
- erfpachters die de canon niet meer op kunnen brengen zullen hun huis moeten verkopen
- de onvoorziene prijsstijgingen door onder andere de wooncrisis worden geheel op de erfpachters afgewenteld
- de huizen van de erfpachters worden met verlies verkocht en erfpachters kunnen niet meer een gelijkwaardig huis terug kopen in hun vertrouwde omgeving
- er wordt geen rekening mee gehouden dat de groep van 1.100 een restgroep van 3% is. De gemeente hanteert een wijzigingsvoorstel alsof deze groep voor de eerste keer erfpachtvoorwaarden krijgt en alsof deze groep op het punt staat een nieuw huis te kopen op erfpachtgrond. Deze groep heeft echter deze fase al een keer gehad. Voor hun woningen is al een keer de grondwaarde betaald, zijn hypotheken afgesloten, er is spaargeld in gestoken.
- geen rekening wordt gehouden met situaties als recessie: de canon en afkoopsom stijgen eeuwigdurend door
- voor de groep erfpachters is op dit moment niet zeker hoe hoog de bedragen zullen zijn na afloop van de 50-jaarstermijn. Hoe verder die weg ligt, hoe onzekerder die zijn
- deze groep heeft in het verleden geen gebruik gemaakt van enige conversieregeling. Vaak omdat dit niet kon.
- de gemeente past geen enkele verzachting toe op deze groep terwijl deze oude contracten sinds 1989 niet meer uitgegeven worden

De groep blijft in een uitzonderingspositie zitten met als enige huiseigenaren in Utrecht jaarlijks stijgende zeer hoge afkoopsom en canon. De erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB74 die jaarlijkse canon betalen zijn, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AB89 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar belast. Zij hebben aldus een zeer omvangrijke bijdrage geleverd aan de gemeentekas. De canon die voor hun erfpachtrechten zijn vastgesteld zijn bepaald op 8 tot 10% van de toenmalige grondwaarde. Deze canon is bij de periodieke 10 jaarlijkse canonherziening slechts hoger geworden. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven (let wel: de erfpachters hadden geen andere keus), maar hebben verkocht of in eeuwig durend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erfpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lening voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. Het moge duidelijk zijn dat die rente niet steeds op 8 tot 10% zou hebben gelegen maar beduidend lager. Een rentepercentage van 8 tot 10% kunnen wij ons heden ten dagen nauwelijks meer voorstellen. De rentelast bij een hypotheek zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts is toegenomen.

Daar staat tegenover dat de gemeente, indien zij de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement had kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erfpachters heeft ontvangen. De opbrengst van de voortdurende erfpachtrechten voor de gemeentekas is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Geen enkele andere gangbare investering zou een dergelijk rendement hebben opgebracht.

De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. **Daar wordt geen rekening mee gehouden in het herzieningsvoorstel.**
De voorgestelde herziening doorstaat de toets aan de wensen van de erfpachters niet

Hardvochtige effecten van regelgeving

Voor rijksregelingen heeft de Tweede Kamer op 26 januari 2021 een motie van het lid Omtzigt (35510, nr. 13) aangenomen waarin wordt gevraagd om een onafhankelijk onderzoek met als doel een doorlichting van wetten en regelingen waar hetzij de wet, hetzij de uitvoering van de wet door de overheid hardvochtige effecten heeft op groepen burgers. Van een **hardvochtig effect** is volgens het naar aanleiding van de motie ingestelde onderzoek sprake wanneer het leven van (groepen) burgers door het handelen van de overheid (potentieel) wordt ontwricht. Overheidshandelen gaat hierbij zowel om (stapeling van) wet- en regelgeving als om de uitvoering hiervan. Wanneer hardvochtige effecten optreden, worden burgers veelal in hun bestaanszekerheid aangetast. Ook kunnen burgers op andere levensdomeinen ernstig in de problemen raken, bijvoorbeeld op het vlak van (geestelijke) gezondheid, werk, wonen, of persoonlijke relaties. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bij hardvochtige effecten gaat om knelpunten die het leven van de burger op één of meerdere levensdomeinen ontwrichten en waarbij veelal sprake is van een aantasting van bestaanszekerheid. Aangezien het in de Grondwet is vastgelegd dat de overheid een beleid moet voeren, dat is gericht op de bestaanszekerheid van de bevolking en op spreiding van welvaart (Artikel 20 van de Grondwet), zou te allen tijde (periodiek) moeten worden nagegaan of het handelen van de overheid (potentieel) leidt tot het ontwrichten van het leven van burgers dan wel hen aantast in hun bestaanszekerheid (passages uit het *'eindrapport-hardvochtige- effecten, 20 juni 2022'*).

De gemeente heeft de voorgestelde regeling niet getoetst op hardvochtige effecten

Mensen ervaren stress, hebben gezondheidsklachten, zijn onzeker over hun woonsituatie, moeten grote bedragen betalen om onder deze situatie uit te komen, voelen zich aangetast in hun rechtszekerheid.
De hardvochtige uitwerking van de voorgestelde herziening is te wijten aan de combinatie van:

- een steeds duurder wordende conversieregeling waardoor mensen niet uit voortdurende erfpacht kunnen stappen
- de onvoorziene omstandigheid van buiten proportioneel gestegen huizenprijzen
- de elementen van het herzieningsvoorstel die uitgaan van die gestegen prijzen en geen substantiële verzachting daarop toepassen
- het niet rekening houden met de situatie dat het een restgroep erfpachters betreft met verouderde contracten. Deze contracten zouden nu niet meer afgesloten kunnen worden wegens strijd met het consumentenrecht. Maar de contracten worden wel als basis gebruikt voor de herzieningsregeling.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat het voorstel tot wijziging, gecombineerd met langdurige onzekerheid en steeds stijgende conversie(afkoop) bedragen, *voor een dusdanige ontwrichting zorgt dat het in de uitwerking als hardvochtig moet worden beschouwd.* De voorgestelde regeling heeft een effect dat niet bedoeld is en is daarmee niet in balans.

De gemeente Utrecht heeft een diversiteit aan populatie. Elk deel van de inwoners heeft zijn eigen problematiek. Ook de erfpachters. We doen een beroep op de zorgplicht van de gemeente.

Wij gaan ervan uit dat ook voor de restgroep erfpachters in redelijkheid en billijkheid gezamenlijk bekeken kan worden hoe een alternatieve regeling er uit kan zien.

III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel

Algemeen

Herzieningsvoorstel van de gemeente

Het herzieningsvoorstel houdt in dat na de 50-jaarstermijn de erfpacht verplicht wordt overgezet naar eeuwigdurende erfpacht.
De prijs hiervoor is een som en product van componenten/parameters

De afkoopsom/grondwaarde

1. De WOZ waarde op het moment van herziening, met een opslag (index) voor het aantal maanden dat afligt van de peildatum van de WOZ
2. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de WOZ-waarde
3. Een afslag (depreciatie) van 10% van de op deze wijze geïndexeerde grondwaarde

De jaarlijkse canon

4. 2,55% over bepaalde grondwaarde
   Deze 2,55 is opgebouwd uit:
   - Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
   - Inflatiecorrectie van – 2%
   - Opslag voor kosten en risico van 1,10%

Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom als de jaarlijkse canon met 2% inflatie verhoogd.

Met de jaarlijkse canons zal door de jaarlijkse stijging na 27,5 jaar de volledige grondwaarde zijn betaald.

De canons lopen echter tot in de eeuwigheid door, telkens 2% stijgend. Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNBV-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht zijn opgenomen.

Per element

1. **De afkoopsom/grondwaarde**
   a. De WOZ waarde op het moment van herziening,
      Op zich kan een WOZ-waarde dienen als basis voor de bepaling van een grondwaarde. Maar dit moet altijd gezien worden in de context van andere elementen zoals de depreciatie. Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast.
   b. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de waarde
      De gemeente past de grondquote uit 2017 aan, aan de gestegen huizenprijzen

c. De depreciatie

Een vermindering van de afkoopprijs met 10% (in het voorstel van de gemeente) maakt de stijging van de afgelopen jaren niet goed. Met stijgingen in de stad Utrecht van meer dan 10% per jaar, betekent de depreciatie van 10% hooguit dat één jaar stijging niet wordt meegenomen. Dus alsof de WOZ-waarde niet per einde tijdvak wordt genomen maar die van een jaar eerder. De erfpachters zijn niet debet aan de woningcrisis, maar moeten wel daarvoor betalen

De depreciatie van 10% acht SEBU te laag. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 20092 blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Pels Rijcken geeft in het advies aan de gemeente aan, dat een depreciatie afhankelijk van de situatie tussen de 25-45% ligt. Zij geven aan dat in het licht van eeuwigdurende erfpacht een relatief laag percentage op zijn plaats ligt. In de bandbreedte 25-45% ligt depreciatie dan in ieder geval op tenminste 25%. De gemeente heeft geen taxatierapporten op laten stellen voor een analyse hoever ze van de werkelijke waarde afliggen met de gehanteerde methode.

2. De jaarlijkse canon

2,55% over de geïndexeerde grondwaarde

Deze 2,55 is opgebouwd uit:

- Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
- Inflatiecorrectie van – 2%
- Opslag voor kosten en risico van 1,10%

a. BNG-percentage

Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid. SEBU vraagt zich daarom af hoe de gemeente komt tot deze factor

b. opslag kosten en risico

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal. Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon.

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel **43%** uit van het canonpercentage!

3. Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

IV Alternatieve voorstellen

Algemeen

In principe is het redelijk als de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bij einde tijdvak) markconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald.

Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop. SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd.
In de raadsbief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

SEBU denkt aan de volgende elementen:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is 2017
  2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen.
  2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna stijl omhoog liep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een deel van de prijsstijgingen, maar kan de stijle curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente
- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Wij durven aan te nemen dat hier begrotingstechnisch ruimte voor kan bestaan. In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914) geeft de gemeente namelijk aan:

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

Conclusie

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor de restgroep.

Waarbij de oplossing erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondwaarde al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Bijlagen

1. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024
2. De informatie die SEBU heeft gedeeld bij de Marktkraam gemeenteraad 14 november 2024
3. Brief SEBU aan college B&W van 28 december 2023
4. Brief SEBU aan college B&W van 15 augustus 2024

// Bijlage F. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's)

SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024

Inleiding

De Gemeente Utrecht heeft een herzieningsvoorstel voorgelegd aan de inwoners die hun erfpacht (nog) niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Dit voorstel is een vervolgstap in een jarenlang proces, dat het laatste jaar ook geplaatst wordt tegen de achtergrond van het opnieuw invoeren van erfpacht als principiële inkomstenbron voor de gemeente.

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar.

In dit document wordt stap voor stap de verschillende aspecten van de ontstane situatie beschreven

Inhoud

Inleiding 1

Inhoud 2

1 Samenvatting 3

2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters 3

3 Wat we meenemen 4

3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht 4

3.2 Gemeente wil van de restgroep een 'meerwaarde' voor de grond ontvangen 4

3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen 4

3.4 Erfpachters verzoeken om 'inkeerregeling' conversie 2017 (raadsbrief herziening) 5

3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83 5

3.6 Wat we ervaren 5

3.6.1 Juridisch 5

3.6.2 Beweging landelijk 5

4 Kern van het probleem 6

4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht) 6

4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren 6

4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen 6

5 Inzichten in het voorstel herziening AB74 8

5.1 Algemeen 8

5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen 8

5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen 8

5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde 8

5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters) 8

5.1.5 Nooit voordeel 9

5.1.6 Open eind bepalingen 9

5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74 9

5.2.1 Geen voorspelbaarheid 9

5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog 9

5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7% 10

5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie 10

5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74 11

5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017 11

5.3.2 Rekenmodel 16

6 Alternatieve oplossingen 18

6.1 Op basis van 'meerwaarde' 18

6.2 Een 'inkeerregeling' 18

1 Samenvatting

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van ~1100 huishoudens
- Deze groep erfpachters hebben 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom.
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep

2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters

SEBU wil voor de 1.100 erfpachters een oplossing, die erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op deze groep erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

3 Wat we meenemen

3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht

In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914), staat:
De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden

Uit de uitspraak van de gemeente leiden wij af, dat de ontwikkeling van een alternatieve (conversie)regeling niet op begrotingstechnische bezwaren hoeft te stuiten.

3.2 Gemeente wil van de restgroep een 'meerwaarde' voor de grond ontvangen

Het is onduidelijk om precies welke meerwaarde het gaat. De bepalingen AB74 en AB83 en de herziening AB74 gaan uit van aan het einde van het tijdvak opnieuw de volledige grondwaarde betalen. Dit lijkt veel meer dan de 'meerwaarde' van de grond. Op basis van de dan geldende volledige grondwaarde betalen behaald de gemeente extreem hoge rendementen op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

Een alternatieve (conversie)regeling kan er rekening mee houden dat een meerwaarde aan de gemeente toe komt. Onderwerp van gesprek daarbij is welke meerwaarde de gemeente hierbij in gedachten heeft, mede gezien de hele context van de erfpachtsituatie zoals door ons geschetst.

3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen

De gemeente heeft bij Pels Rijcken het risico laten toetsen inzake claims van erfpachters die hebben geconverteerd.

Pels Rijcken stelt in het antwoord op vraag 8:
Uiteraard is het mogelijk dat erfpachters die hun erfpachtrecht op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 al hebben geconverteerd bij de gemeente een vordering tot schadevergoeding kunnen indienen.

Ik verwacht echter niet dat de rechter een dergelijke vordering zal toewijzen.

De omstandigheid dat de nieuwe financiële uitgangspunten op onderdelen wellicht gunstiger zijn dan onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 maakt niet dat een erfpachter dan dus ook recht heeft op vergoeding van schade. De erfpachter die een vordering tot schadevergoeding indient heeft er zelf voor gekozen om te converteren. De gemeente heeft de erfpachters daartoe niet gedwongen.

Uit dit antwoord leiden wij af dat een risico voor claims geen beletsel zal hoeven vormen voor het ontwikkelen van een alternatief (conversie) voorstel.

3.4 Erfpachters verzoeken om 'inkeerregeling' conversie 2017 (raadsbrief herziening)

In de raadsbief van – december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters geregeld aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017. Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. Het huidige voorstel van de gemeente geeft veel onzekerheid. Immers de WOZ-waarde, de grondquote en het canonpercentage staan niet vast en zijn volledig afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in de markt. Erfpachters kunnen zich moeilijk of helemaal niet voorbereiden op dat wat er komen gaat. Zeker niet als je nu al niet instaat bent om de huidige afkoopsom te betalen.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.6 Wat we ervaren

3.6.1 Juridisch

Erfpachters ervaren weinig juridische bescherming terwijl ze als rest groep geconfronteerd worden met enorme financiele consequenties van oude contracten die na 1989 al niet meer zijn afgesloten en ook niet meer in die vorm zullen mogen worden afgesloten in de toekomst omdat ze niet voldoen aan de uitgangspunten als voor complexe finaciele producten beschreven door de AFM.

3.6.2 Beweging landelijk

In de landelijke politiek is een discussie ontstaan over de noodzaak voor nieuwe wetgeving waarbij **voortdurende erfpacht** niet meer mogelijk zal zijn. In de tweede kamer worden voorberidingen getroffen voor een initiatiefwet Betaalbare Erfpacht.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNVB-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht is opgenomen.

4 Kern van het probleem

4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht)

In een beperkte periode gedurende de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht. Onder de AV74 werd op basis van de grondprijs jaarlijkse canon berekend, voor een periode van 50 jaar. Onder de AV83 werd de grondprijs afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondprijs. In deze voortdurende erfpact contracten staat dat na afloop van de periode van 50 jaar opnieuw de dan geldende grondwaarde moet worden betaald.

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht in 1989 is van het meerdere keren betalen voor dezelfde grond afgestapt. Met AV89 werd vanaf dan bij uitgifte de erfpacht eeuwigdurend afgekocht tegen eenmalig de grondwaarde (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn). Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem helemaal verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom. In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AV1989.

De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijnsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen.

Op dit moment hebben nog 1100 huishoudens die oude contracten die verplichten tot het meerdere keren betalen voor dezelfde grond. Dit is maar 3% van het totaal aantal huishoudens op erfpachtgrond in utrecht.

4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren

Het kenmerk van voortdurende erfpacht is, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondprijs. De erfpachters moeten meerdere keren betalen voor dezelfde grond. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen (3%) op staan terwijl de bewoners die na 1989 hun huis hebben op erfpachtgrond hebben gekocht daarvoor ooit maar 1x de grondwaarde hebben betaald.

In de AV74 en AV83 staan geen duidelijke aanwijzingen hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen

Met de conversieregeling 2017 is een trendbreuk ontstaan en stijgen de afkoopsommen en canons exponentieel.

In eerdere conversieregelingen bepaalde de gemeente de afkoopsom op basis van taxatie (1989-2003) van de grondwaarde minus al betaalde canon of later op basis van een eenmalige bepaalde afkoopsom voor de grondwaarde met een vaste jaarlijkse stijging en een afkoopsom voor nog te betalen canon tot einde van het tijdvak (2003-2017). Deze laatste zorgde al voor dermate hoge bedragen dat er na de introductieperiode vanaf 2004 tot 2017 nauwelijks gebruikt gemaakt is van deze conversie regeling 2003.

Met de conversieregeling 2017 heeft de gemeente hiermee gebroken. Elk jaar na 2017 wordt voor het conversiebedrag de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende WOZ-waarde. .De woningwaardes zijn vanaf 2015 met gemiddeld 10% gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar de huidige extreem hoge afkoopsommen en hoge vastklik canons. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

De koppeling met toekomstige WOZ-waarden draagt bij aan de grote onzekerheid en onvoorspelbaarheid van de te betalen bedragen die verplicht worden aan het einde van het tijdvak volgens het voorstel herziening AB74.

5 Inzichten in het voorstel herziening AB74

Onderstaande statements hebben als doel inzicht te geven in het waarom het voorstel oktober 2024 Herziening AB74 in de uitwerking hardvochtig is en leidt tot schrijnende situaties.

5.1 Algemeen

5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen

Het huidige beleid van de gemeente is gericht op betaalbaar wonen in Utrecht. Door de stijgende woning prijzen is het wonen in Utrecht voor velen onbetaalbaar geworden. De gemeente streeft naar maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren.

Met het vasthouden voor deze rest groep aan de oude contracten jaagt de gemeente bewoners hun huis uit. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen

Deze en alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen. De grondwaarde is door deze groep erfpachters met oude voortdurende erfpachtcontracten al minimaal eenmaal gestort in de gemeentekas. Inwoners van Utrecht in een huis dat na 1989 is gebouwd op erfpachtgrond betalen nooit meer dan 1x de initiële grondwaarde.

5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde

De gemeente wil de meerwaarde van woningen incasseren, ter waarde van 1/3 van de dan geldende waarde. Waar moet dit geld vandaan komen? Er wordt immers niets geleverd door de gemeente, er is geen nieuw onderpand. Zonder onderpand geen financiering.

Daarnaast is het onbegrijpelijk hoe je 'meerwaarde' kan vertalen naar 1/3 van de waarde van je huis. 1/3 van je huis waarde is immers de dan geldende volledige grondwaarde. Er kan van pas over de meerwaarde incasseren gesproken worden als je het hebt over het financieel gemaakte verschil tussen de initiele grondwaarde en de huidige grondwaarde. Bijvoorbeeld: de huidige grondwaarde minus de initieel betaalde grondwaarde, berekend op basis van samengestelde rente.

5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters)

Bij een beperkte groep bewoners van ~1100 huishoudens met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989. Voortdurende erfpacht contracten die er ook nooit meer zullen komen onder andere omdat ze volgens de huidige inzichten niet voldoen aan de knvb-regels van de AFM en ook niet volgense de consumentenbescherming wetgeving die ten tijde van de uitgifte, onder voortdurende erfpacht in de jaren 70 en 80, er nog niet was.

>95% van de erfpachters hoeft maar ooit één keer de grondwaarde te betalen. Dat geldt ook voor toekomstig nieuw uit te geven erfpacht. Zie het nieuwe Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024 waarin de AV 1989 opnieuw wordt ingevoerd.

5.1.5 Nooit voordeel

Voortdurende erfpacht heeft de bewoners nooit voordeel opgeleverd, in tegenstelling tot wat wel eens gedacht wordt. Erfpachters die volgens AV83 initieel al de volledige grondwaarde hebben betaald hebben geen voordeel ten opzichte van de erfpachters die na 1989 eeuwigdurend hebben afgekocht. Erfpachters die volgens AV74 jaarlijks canon hebben betaald hebben op basis van samengestelde rente al veel meer in de gemeente kas gestort dan de erfpachters die initieel de grondwaarde hebben betaald. Er is daarom niets te verzinnen waardoor erfpachters met de voortdurende erfpachtcontracten enig voordeel hebben gehad van deze contracten.

5.1.6 Open eind bepalingen

De AB74/83 zijn open-eind-bepalingen. Opnieuw de grondwaarde moeten betalen is een keus die de gemeente maakt en hoeft dus niet. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74

5.2.1 Geen voorspelbaarheid

Herziening AB74 geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid. De gemeente geeft aan dat de Herziening AB74 voorspelbaarheid geeft. Dit is volstrekt niet het geval want pas aan het einde van het tijdvak wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt. Voor sommige erfpachters duurt het tot 20404 voor ze duidelijkheid krijgen over hun financiële situatie.

5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog

Het canonpercentage is extreem verhoogd doordat >40% is voor kosten en risico. Welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente? Dit kan om duizenden euro's per erfpachter per jaar gaan en dit is onverklaarbaar!

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage!

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaal risico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaal risico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaal positie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar

uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal.

Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon en zou daarom niet onderdeel mogen zijn van het canonpercentage.

5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7%

Het canonpercentage is aanvankelijk 2,55% lager, maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend.

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie

Het canon percentage van 2,55% lijkt lager dan het is. Dat komt namelijk door de aftrek van het inflatiepercentage, zodat dat later elk jaar dat er weer bij opgeteld kan worden. Voor vergelijking met het canonpercentage in 2017 moet daarom het canonpercentage 4,55% gebruikt worden.

5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74

In de volgende grafieken wordt getoond:

- De exponentiële ontwikkeling van afkoopsommen volgens de conversie regelingen sinds 1977
- De gemeente realiseert extreme rendementen bij erfpacht ten opzichte van de historische grondwaarde ontwikkeling

5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017

De gemeente kan erfpachters in individuele gevallen, ook desgevraagd, geen inzicht geven in de uitwerking van de herzieningsregeling.

Om voor onszelf en de erfpachters na te kunnen gaan wat de effecten zijn van het herzieningsvoorstel hebben wij een rekentool ontwikkeld en een aantal voorbeelden uitgewerkt. Omdat de erfpachters zolang ze nog geen herziene voorwaarden hebben zijn aangewezen op het conversievoorstel 2017 hebben we ook de consequenties hiervan uitgewerkt. Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de gegevens zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld. De variabele daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een met een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

Uit de voorbeelden blijkt de extreem grote financiële impact van de huidige conversie regeling 2017 en het voorstel herziening AB74.

5.3.1.1 3 voorbeelden van de uitwerking op de afkoopsom

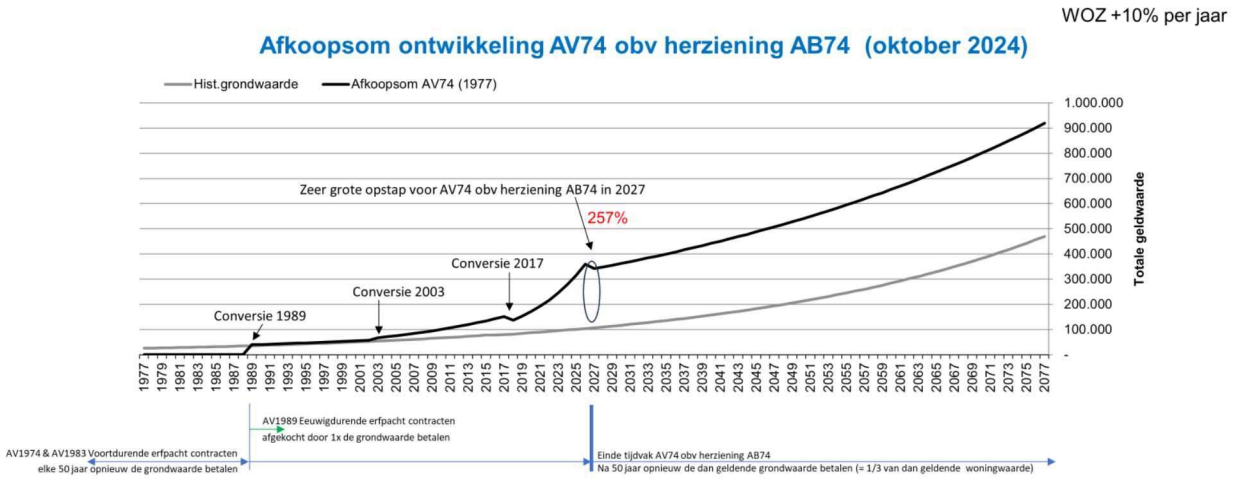
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoopsom volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	
1982	2032	AV74	29.214	
1990	2040	AV83	37.007	

De basis is een daadwerkelijk bestaand huis gebouwd in 1977. Voor de huizen gebouwd in 1982 en 1990 is rekening gehouden met een gemiddelde grondwaarde stijging.

WOZ +10% per jaar



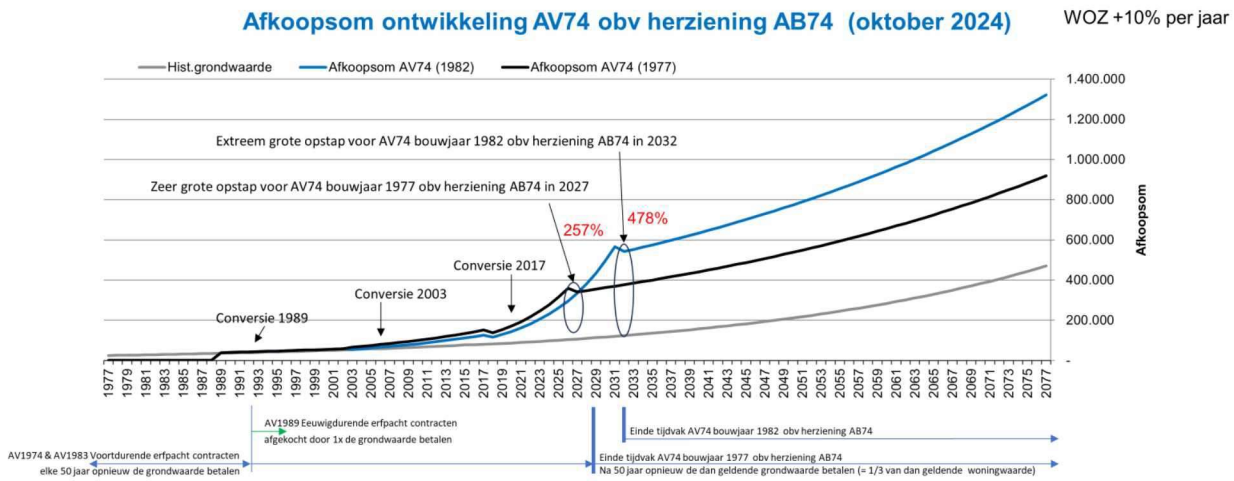
- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: Netto contante waarde van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

In bovenstaande grafiek is de afkoopsom volgens de diverse conversie regelingen bepaald voor het in 1977 gebouwde huis. Te zien is dat vanaf de introductie van de conversie regeling 2003 een sterkere stijging van de afkoopsom te zien is. Die stijging wordt na de introductieperiode van de conversie regeling 2017 nog veel steiler. En na het einde van het eerste tijdvak in 2027 volgt een stijging zoals vastgesteld in het voorstel herziening AB74. Omdat niemand in de toekomst kan kijken moet er, vergelijkbaar met een financieel product als een hypotheek, een aanname gedaan worden voor de WOZ-waardestijging tot einde van het tijdvak. Hiervoor wordt de gemiddelde stijging gebruikt zoals de gemeente die heeft toegepast voor het aanpassen van de grondquote tabel voor de afgelopen 7 jaar.

Zichtbaar is gemaakt dat de stijging vanaf de aanbiedingsperiode in 2017 tot het ingaan van de herziening AB74 aan het einde van het tijdvak van 50 jaar, **257%** is. Dit is vele malen hoger dan de inflatie of de loonstijgingen. Waar moeten erfpachters de gevraagde bedragen voor afkoop of jaarlijkse canon van betalen?

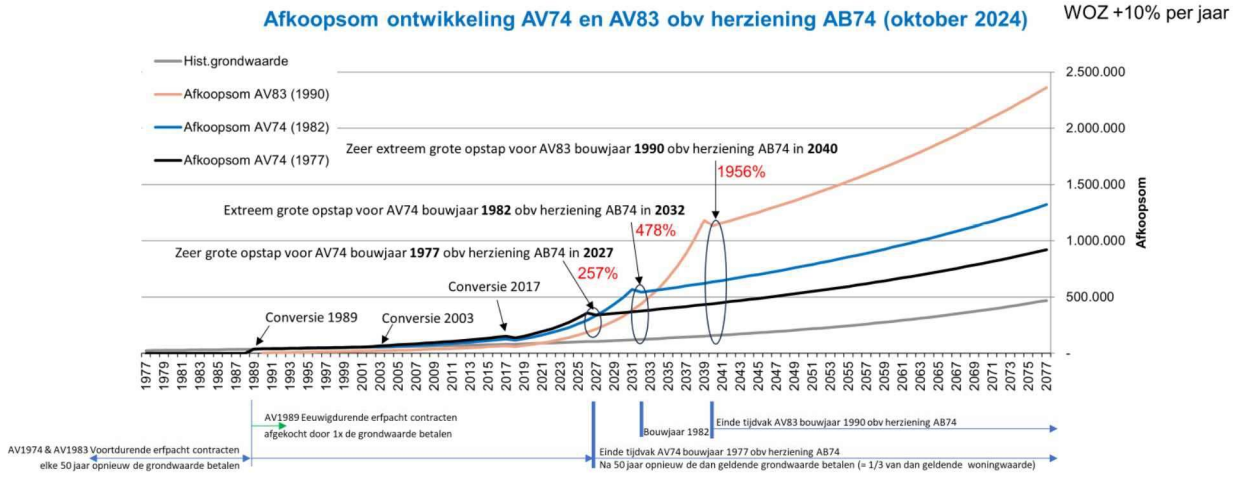
Daarnaast zijn de canon bedragen ook nog eens veel hoger dat de maximale canon zoals bepaald in de huidige AB74!

De conclusie moet zijn dat de op een volgende conversie regelingen tijdens de introductieperiode misschien iets gunstiger uitpakken dan de vorige regeling maar dat ze na de introductieperiode al snel heel veel slechter uitpakken en dat dat ook nooit stopt. Het opnieuw moeten betalen van de dan geldende grondwaarde na 50 jaar, zonder dat daar iets voor terug komt bv in de vorm van waardevermeerdering of nieuw onderpand voor leningen, zorgt voor extreme rendementen op deze grond voor de gemeente en daarmee voor extreme financiële consequenties voor deze erfpachters.



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

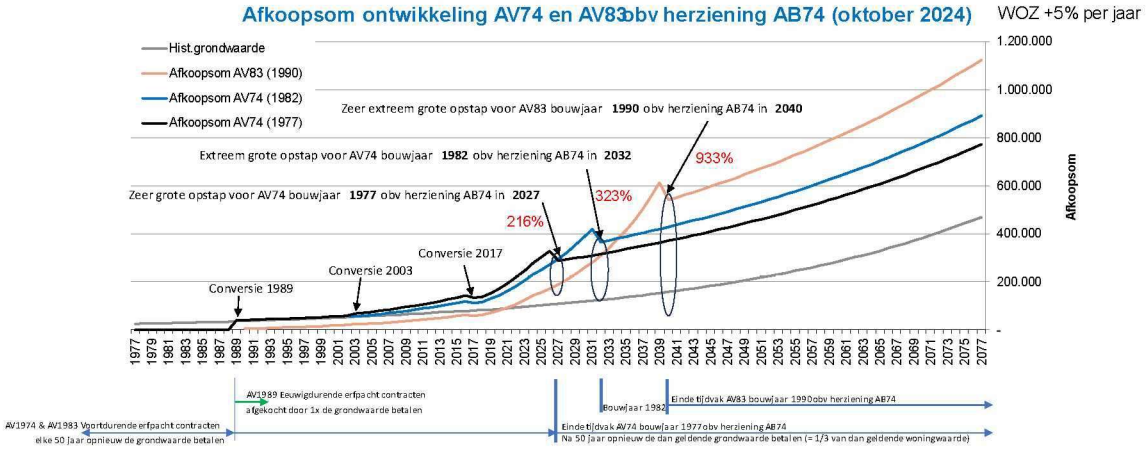
In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van de afkoopsom voor het 2de gelijke huis maar gebouwd in 1982 weergegeven met de blauwe lijn. Ondanks dat het huis maar 5 jaar later is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2032 al opgelopen naar **478%**. Het wordt steeds onbetaalbaarder.



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

De onredelijkheid van het voorstel herziening AB74 wordt pas heef duidelijk in bovenstaande grafiek voor het 3de gelijke huis maar gebouwd in 1990 weergegeven met de oranje lijn. Ondanks dat het huis maar 13 jaar later

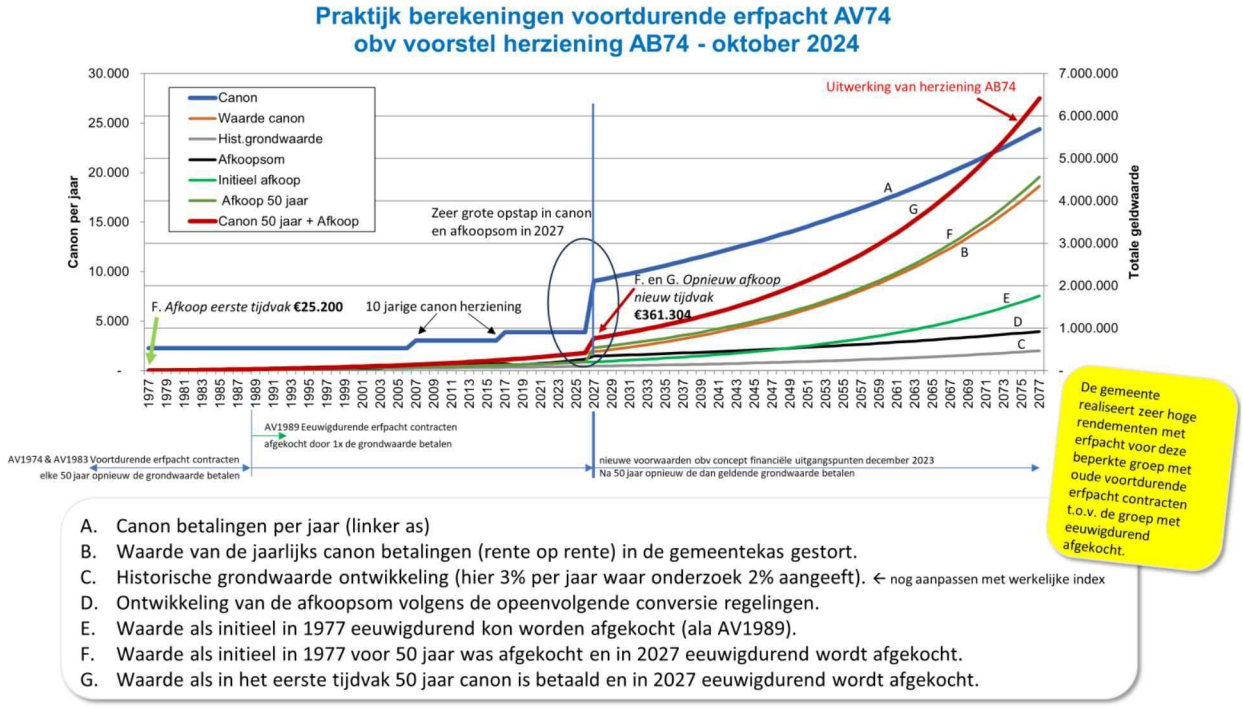
is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2040 al opgelopen naar **1956%**!!! Nog steeds gaat het om bedragen die betaald moeten worden maar waar geen nieuwe waarde of onderpand voor terug komt. Het voorstel herziening AB74 lijkt zoals het gepresenteerd wordt door de gemeente misschien wel redelijk voor de hele korte termijn maar voor de iets langere termijn wordt steeds onvoorspelbaarder en onbetaalbaarder.



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Voor het geval iemand denkt de toekomst te kunnen voorspellen en aanneemt dat de stijging van de woningmarkt (vooral gevoed door krapte op de woningmarkt) de komende jaren gaat afnemen is de stijging ook doorgerekend als de stijging maar de helft is van wat de de afgelopen jaren was. Dan kom je nog steeds voor de 3 voorbeeld huizen op stijgingen van **216%**, **323%** en **933%**. Ook dat soort stijgingen zijn niet op te brengen voor deze groep burgers in Utrecht.

5.3.1.2 1 voorbeeld uitwerking op de canon



Voor het eerste voorbeeld huis is ook de ontwikkeling van de canon gevisualiseerd. Hiervoor geldt lijn de blauwe A (af te lezen op de linker as). Hier is te zien dat in het eerste tijdvak er 10-jaarlijkse herzieningen zijn die gemaximeerd zijn op de cumulatieve huurverhoging index. Dat maximum vervalt aan het einde van het tijdvak en dan is er een enorme stijging te zien in het canon bedrag en daarmee de maandelijkse lasten voor de erfpachter. Dit zal voor veel bewoners niet op te brengen zijn en zeker niet als je in 2017 al niet in de positie was om af te kopen of vast te klikken.

Met lijn B (oranje en af te lezen op de rechter as) wordt de waardeontwikkeling van de bedragen die (jaarlijks) in de gemeentekas zijn en worden gestort weergegeven. Hier zie je dat door de samengestelde rente de waarde in de gemeentekas exponentieel toeneemt. De cumulatieve storingen en de rente op rente zorgt ervoor dat de gemeente zeer hoge rendementen behaald op de erfpachtgrond voor deze rest groep bewoners.

Met lijn E wordt de waardeontwikkeling weergegeven als de erfpachter initieel bij uitgifte gelijk eeuwigdurend had kunnen afkopen ala AV89. Het verschil tussen B (de werkelijke bijdrage aan de gemeentekas) en E (bij eeuwigdurend afgekocht) laat goed zien dat jaarlijkse canon betalers heel veel meer bijdragen dan de eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dit geeft goed weer dat de ongelijkheid tussen deze groep en de groep eeuwigdurend afgekocht er groot is en opgelost moet en kan worden.

Lijn F geeft de waarde gestort in de gemeentekas weer voor als er in 1977 ala AV83 voor 50jaar was afgekocht en er in 2027 volgens de herziening AB74 nog een keer moet worden afgekocht. Opnieuw laat dit zien dat de gemeente enorme rendementen realiseert over de rug van deze groep erfpachters.

En dan lijn G dit is het realistische scenario als de erfpachters sinds 1977 jaarlijkse canon betaald en dan in 2027 volgens de herziene AB74 afkoopt. Dat levert voor de gemeente het grootste rendement op en de grootste ongelijkheid met bewoners die in een huis van na 1989 wonen.

5.3.2 Rekenmodel

Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de elementen (parameters) zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld (voorstel herziening). Een van de variabelen daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een toekomstige WOZ-waarde op basis van een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

5.3.2.1 Toelichting op het rekenmodel

Met het rekenmodel in Excel kan elke situatie uitgerekend worden. In dit document zijn een aantal werkelijke situaties die met het tool zijn doorgerekend weergegeven

Disclaimer: Om de grote financiële consequenties in de toekomst van het voorstel duidelijk inzichtelijk te maken moet en is het Rekenmodel gebaseerd op aannames over een nog niet vastgestelde regeling en onbekende toekomstige WOZ-waarden. Aan de resultaten van deze rekentool kunnen geen rechten worden ontleend.

5.3.2.2 Toelichting op 3 voorbeelden met 2 scenario's voor WOZ ontwikkeling

In onderstaande afbeeldingen zijn weergegeven

1. Het voorbeeld zoals door de gemeente beschreven in het voorstel herziening AB74
2. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV74
3. Een werkelijke situatie van een meergezinswoning (MGW) met voorwaarden AV74
4. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV83

Het rekentool kunnen meerdere toekomstscenario's naar eigen inzicht worden doorgerekend en gevisualiseerd.

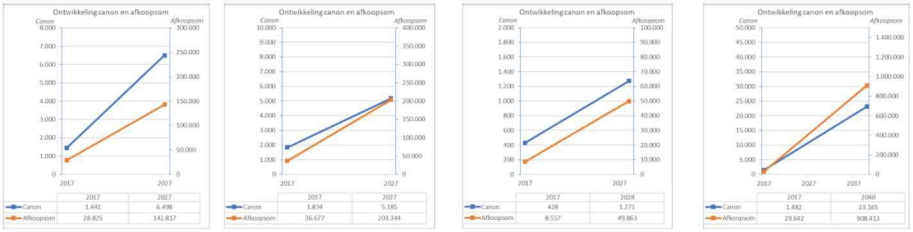
De afbeelding in 0 geeft het scenario weer van een WOZ-waarde stijging van 10% per jaar zoals dit sinds 2017 het geval was. Als je ervan uitgaat dat de waardestijging veel minder zal zijn (de vraag is op basis waarvan kan je dat veronderstellen) dan zijn in 5.3.2.4 de voorbeelden te zien met een WOZ-waarde stijging van 5% per jaar

5.3.2.3 Voorbeelden WOZ +10% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +10% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*203.344*	*49.863*	*908.413*
Canon	*6.498*	*5.185*	*1.271*	*23.165*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-

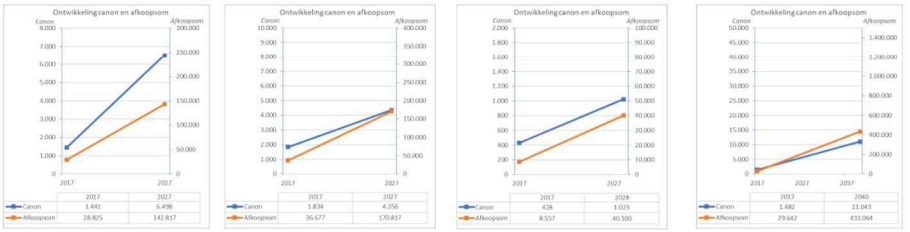


5.3.2.4 WOZ +5% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +5% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	1.448.556
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*170.817*	*40.100*	*433.064*
Canon	*6.498*	*4.356*	*1.023*	*11.043*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-



6 Alternatieve oplossingen

6.1 Op basis van 'meerwaarde'

In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bv einde tijdvak) markconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald.

Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop.

6.2 Een 'inkeerregeling'

SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. In de raadsbief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Voor SEBU is belangrijk

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
- *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
- dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
- dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

SEBU denkt daarbij aan de volgende elementen voor een inkeerregeling:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak of eerder indien wenselijk, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is de conversie aanbieding in 2017.

  2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse vastgestelde WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen. 2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna stijl omhoogliep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een meerwaarde, maar kan de steile curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente
- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Aan de hand van bovenstaande zouden we in gezamenlijkheid moeten kunnen komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

// Bijlage G. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023” bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht
Datum: 28-12-2023
Onderwerp: verzoek om gesprek over erfpacht-situatie

Geacht college,

Wij, de Stichting Erfpacht Belangen Utrecht, vragen om een gesprek met u over een dringende situatie op het gebied van de erfpachtsituatie van 1.200 inwoners.

De Stichting Erfpacht Belangen Utrecht behartigt de belangen van erfpachters van door de gemeente Utrecht aan die erfpachters in erfpacht uitgegeven gronden onder voortdurende erfpacht.

Waar gaat het om

In Utrecht zijn nog 1.200 particuliere erfpachters van woningen die vallen onder voortdurende erfpachtcontracten. Dat wil zeggen, dat zij de erfpacht niet hebben afgekocht en altijd canon blijven betalen. Voor 200 van hen lopen de huidige canonprijzen in 2027 en volgende jaren af en worden deze herzien. Voor 1.000 van hen is dit het geval tussen 2034 en 2040. Allen vallen onder erfpachtcontracten van vóór 1989. Waarom deze datum van belang is leggen wij hierna uit.

In 1989 is het erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht herzien. De gemeente vond het niet meer in de tijdgeest passen dat bij erfpacht de waardestijging van de woning aan de gemeente ten goede zou komen. Daarom werd in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Daarbij betaalde de (aanstaande) eigenaar de grondwaarde en was daarmee voor altijd van enige verdere canonbetaling af - alsof hij eigenaar was. In 2015 is de gemeente helemaal afgestapt van erfpacht en wordt grond alleen nog in eigendom uitgegeven. De erfpachters met eeuwigdurende erfpacht konden op verzoek hun erfpacht om laten zetten in eigendom.

Over de erfpachters van vóór 1989, met voortdurende contracten, werd destijds (1989) door de afdeling grondzaken aanbevolen dat zij door middel van een renteconversie ook eeuwigdurend erfpacht zouden kunnen verkrijgen. Daartoe heeft de gemeente echter niet besloten.

In de loop der jaren zijn aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten. De voorwaarden daarbij waren echter voor de erfpachters zo ongunstig dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

In 2017 heeft de gemeente een nieuwe conversieregeling aangeboden aan de erfpachters van vóór 1989 (2.700 bewoners). Daarvan hebben ongeveer 1.200 erfpachters gebruik gemaakt. Die 1.200 zijn bestaande erfpachters of latere aankopers van erfpachtwoningen. Deze hebben ofwel de erfpacht afgekocht, ofwel de canon vastgeklikt. De regeling werkte per situatie en wijk geheel verschillend uit. Zo werd de wijk Rijnsweerd, met vooral jaarlijkse canonbetalers, onevenredig belast door de conversieregeling. De conversieregeling is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde en deze is in de wijk Rijnsweerd in de loop der jaren relatief veel harder gestegen ten opzichte van de initiële grondwaarde dan in andere wijken. Toch hebben ook in Rijnsweerd erfpachters afgekocht of vastgeklikt – waarbij dit laatste vaak leidde tot een 2x zo hoge canon. U mag dan ook niet verbaasd zijn dat de beslissingen tot afkoop of vastklikken werden ingegeven door angst voor wat de gemeente zou gaan doen in de toekomst en niet omdat de conversieregeling als gunstig werd ervaren. Afkoopsommen liepen in Rijnsweerd op tot over €200.000.

Meer dan de helft van de erfpachters van vóór 1989 uit alle betreffende wijken heeft niet afgekocht of vastgeklikt. Dit had te maken met het niet kunnen betalen en/of financieren van de afkoopsom of de vast te klikken canon, mogelijke plannen om het huis te verkopen, men achtte de regeling niet gunstig en disproportioneel of had principiële redenen vanwege ongelijkheid met het erfpachtbeleid van na 1989. Ook zijn er mensen die er vertrouwen in hielden dat de gemeente voor de periode na 2027 en 2034 met een redelijk voorstel zou komen.

Er is geen spijtoptantenregeling voor de conversieregeling van 2017. In die zin, dat de conversieregeling nog wel steeds geldt, maar de te betalen bedragen zijn zozeer gestegen dat dit voor de huidige bewoners geen optie meer is. Het is simpelweg niet te betalen.

Procederen en rechtsbeschermingspositie

Vanwege de onbetaalbaarheid en de oneerlijke situatie ten opzichte van het erfpachtbeleid vanaf 1989, zijn erfpachters in 2016/2017 in gesprek geweest met de gemeente. Wij hebben ons verenigd in de stichting SEBU waar meer dan 400 erfpachters bij aangesloten zijn. Dit zijn erfpachters uit meerdere wijken, zowel erfpachters die niet in zijn gegaan op het conversieaanbod als erfpachters die onder protest hebben afgekocht/vastgeklikt. Helaas hebben deze gesprekken niet geleid tot een oplossing. De raad gaf aan dat we maar moesten gaan procederen. Dat is gebeurd. Dat heeft heel veel tijd, geld, vrije dagen en (negatieve) energie gekost. Zowel de rechtbank als het gerechtshof hebben de gemeente gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilden doen. Dat wilde de gemeente niet, ook niet in een mediation onder auspiciën van het gerechtshof. Bij de rechter gaf de advocaat aan dat de gemeente geen reden zag de contracten te herzien: '..er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten'. Daarmee gaf de gemeente in wezen aan dat zij het recht op wonen voor deze kleine groep met nog een archaïsch erfpachtcontract opzijzet voor een verdienmodel voor de gemeente – gewoon omdat het kan... De erfpachters hebben in de rechtszaken aan het kortste eind getrokken. De zaak ligt nu voor bij de Hoge Raad.

Wij denken dat het inmiddels wel algemeen bekend is, dat erfpachters een hele slechte rechtsbeschermingspositie hebben. De erfpachters zijn daardoor aangewezen op hun bestuurders en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad. Die hebben echter een breder belang, zoals de gemeentelijke inkomsten. Hierdoor voelt deze relatief kleine, onbeschermde groep, zich een roepende in de woestijn.

SEBU heeft meermalen zowel raadsleden als de wethouder benaderd. Echter zonder enig resultaat of zelfs zonder dat een gesprek mogelijk was.

Aangekondigde herziening Algemene Bepalingen, aanleiding verzoek gesprek

De afdeling grondzaken heeft 8 december jl. onze stichting een brief gemaild over de herziening van de algemene bepalingen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar. Op hetzelfde moment heeft de gemeente ook de 1.200 erfpachters een brief gestuurd.

Wij zijn geschrokken van de inhoud van de brief en de aangekondigde voorstellen. De aangekondigde canon is uitermate hoog, blijft altijd bestaan en wordt jaarlijks met 2% cumulatief verhoogd. Voor de erfpachters die destijds tegen betaling van de gehele grondwaarde vijftig jaar hebben afgekocht, behelst het voorstel dat zij opnieuw minimaal de grondwaarde moeten betalen. Dit, terwijl buurtgenoten die wonen op dezelfde gronduitgifte en die onder de regeling AV1989 vallen niets meer hoeven te betalen. Die hebben immers destijds met de betaling van één keer de grondwaarde eeuwigdurend afgekocht. Overigens hebben ook de erfpachters die jaarlijks canon betalen met deze canons ruimschoots in de loop der jaren de initiële grondwaarde betaald. In de regel wordt nu zelfs door de hoogte van de canon elke drie jaar opnieuw de initiële grondwaarde afgedragen.

De berekening van de grondwaarde wordt in de aangekondigde herziening gedaan op basis van de WOZ-waarde, tenzij de grondwaarde uit de grondprijzenbrief hoger is. Het betreft een regeling zonder 'nieten' voor de gemeente. Als de uit de WOZ afgeleide grondwaarde hoger is dan de werkelijke waarde wordt die hogere waarde genomen. De hoge waardebepaling en canon betekent een aantasting van het woonrecht. Bewoners moeten gedwongen tot verkoop overgaan waarbij de waarde van hun woning is gekelderd en zal blijven dalen. SEBU heeft al reacties ontvangen van erfpachters die in paniek zijn.

In het conceptvoorstel van de gemeente wordt vooral ingegaan op de voorspelbaarheid van de nieuwe regeling. Met andere zaken die voor de erfpachters heel belangrijk zijn is in de conceptregeling geen rekening gehouden: redelijkheid en betaalbaarheid, erfpachters willen in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is, erfpachters willen dat hun huis verkoopbaar is, erfpachters willen dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd. En gezien de historie willen erfpachters heel graag op een betaalbare en redelijke wijze van de erfpacht af, snel dan wel door verloop van tijd.

Daarnaast zijn wij verrast niet eerder op de hoogte gesteld te zijn over het proces en wie wanneer betrokken wordt. Wij hebben de afdeling grondzaken daar meermalen om gevraagd maar nog steeds geen antwoord gekregen.
Zo was eerder aangekondigd dat er een tweede rondetafelgesprek zou zijn in het najaar. Dat is er niet geweest en we hebben verder ook geen bericht ontvangen over deze procedure.

Wat vragen wij
Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:

5.1.2.e 5.1.2.e (voorzitter)

5.1.2.e (penningmeester)

5.1.2.e (secretaris)

Raad van toezicht:

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

// Bijlage H. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024” bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht

cc. Utrechts ombudsloket
Rekenkamer Utrecht

Datum: 15-08-2024
Onderwerp: nader verzoek om gesprek over erfpacht-situatie ten behoeve van een oplossing

Geacht college, beste 5.1.2.e

In onze brief van 28 december 2023 (zie bijlage 1) hebben wij uw college verzocht met ons in gesprek te gaan over hoe een groep van 1.200 de erfpachters uit een uitzichtloze situatie kan komen.

Op 27 februari zijn wij in gesprek geweest met wethouder Voortman van grondzaken, waarvoor onze dank. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met ambtenaren van grondzaken. De ambtenaren hebben de opdracht met SEBU in gesprek te zijn over:

- *Voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en*
- *voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak een nieuwe canon vast te stellen.*

Onze opdracht is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling 2017.
Het betreft zowel de inhoud als ook het proces, opdat SEBU weet wanner bijvoorbeeld de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Verloop gesprekken
De gesprekken leiden helaas tot niets.

- Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de voorstellen voor de te actualiseren voorwaarden wel een klein beetje aangepast kunnen worden, maar niet substantieel. Daarmee blijven de problemen voor de erfpachters bestaan. Deze zijn zelfs nog groter dan gedacht, omdat volgens de nieuwe regeling niet alleen de jaarlijkse canon cumulatief met 2% per jaar stijgt, maar ook de afkoopsom. Bij een al extreem hoge afkoopsom van 350.000 in 2027 betekent dit bijvoorbeeld dat na 10 jaar de afkoopsom 426.648 wordt. Dit, terwijl in die tien jaar ook al jaarlijks canon wordt betaald die in die tien jaar oploopt van 10.000 naar 12.190.
- Het is de bedoeling van de gesprekken dat de gemeente ons meeneemt in het proces, zodat wij tijdig de relevante omgeving kunnen benaderen. Dit gebeurt niet:
  - ✓ er zijn in mei stukken van de gemeente naar de gemeenteraad gegaan over nieuw grondbeleid, waarin ook gevolgen worden benoemd voor erfpachters, raadsvoorstel kenmerk 11948213
  - ✓ er was een raadsinformatiebijeenkomst op 4 juni waarin het nieuwe grondbeleid werd toegelicht
  - ✓ er zijn op 10 juli brieven gestuurd naar de erfpachters waarover wij pas op 15 juli zijn geïnformeerd
  - ✓ op de agenda van de gemeenteraad van 4 september staat de nota over nieuw grondbeleid met gevolgen voor erfpachters

  Wij zijn over geen van deze punten geïnformeerd en voelen ons daarom (wederom) overvallen, terwijl de gesprekken met de gemeente dat juist zou moeten voorkomen.

- De ambtenaren grondzaken geven aan niet met ons in gesprek te kunnen gaan over een oplossing, omdat dit niet tot hun opdracht behoort. Ook zijn we niet in gesprek over hoe de nieuwe voorwaarden eruit zouden kunnen zien.

Kortom, de gesprekken leiden niet tot een gesprek over hoe we samen met de gemeente een einde kunnen maken aan de vreselijke situatie waarin de restgroep erfpachters zit.

Wat vragen wij u; verzoek om gesprek met wethouder wonen en het komen tot een oplossing

Na onze brief van 28 december 2023 zijn wij in gesprek geweest met de wethouder grondzaken. Voor de erfpachters gaat het echter om een woonprobleem. Als de voorstellen doorgaan en niet substantieel worden gewijzigd, kunnen erfpachters hun huizen niet meer betalen en wordt ook verkoop een probleem. Ook de erfpachters hebben recht op wonen, en wel in hun eigen huis. Het is een hele vreemde en ongewenste situatie dat de gemeente al jaren zoveel stress veroorzaakt en ook daadwerkelijk grote problemen bij deze groep mensen. Waar moeten zij gaan wonen als ze hun huis uit moeten? Omdat het voor de erfpachters om hun woonsituatie gaat verzoeken wij om een gesprek met de wethouder wonen, de heer de Vries en verzoeken wij om daadwerkelijk in gesprek te zijn om te komen tot een oplossing.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

Hieronder nog de slotpassage uit onze brief van 28 december 2023:

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in

gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek met wethouder de Vries en te komen tot een oplossing,

met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:
5.1.2.e 5.1.2.e (voorzitter)
5.1.2.e (penningmeester)
5.1.2.e (secretaris)

Raad van toezicht:
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Bijlagen

1. brief van SEBU aan college B&W van 28 december 2023
2. inspraaknota SEBU bij raadsinformatiebijeenkomst van 4 juni 2024
3. mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket van 14 juli 2024

// Bijlage I. Bijlage “Marktkraam” bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina’s)

SEBU

wil samen met een aantal erfpachters bekendheid geven aan de raadsleden over de erfpachtsituatie van een restgroep van 1.200 erfpachters.

Deze restgroep heeft ouderwetse contracten en moet daarom na ommekomst van 50 jaar erfpachtbetalingen weer opnieuw, nog een keer, de dan geldende grondwaarde betalen. Dit is de enige groep erfpachters in de gemeente waar dat voor geldt. Alle andere erfpachters hebben maar één keer moeten betalen voor de grond. De restgroep van nu nog 1.200 huishoudens moet dat twee keer; 1x de grondwaarde bij uitgifte van de grond en 1x de grondwaarde naar de waarde van 50 jaar later.

1/3 van de woningwaarde betalen

De gemeente heeft op 22 oktober een voorstel gestuurd naar de gemeenteraad en naar de erfpachters. Het komt erop neer dat na afloop van de 50 jaar als grondwaarde wordt genomen 1/3 van de dan geldende WOZ-waarde. Gezien de huidige bizar hoge huizenprijzen zijn dit bedragen die niet alleen onredelijk zijn maar ook niet op te brengen voor mensen die in een dergelijk erfpachthuis wonen. Zij hebben dit huis al gekocht en kunnen in de nabije (bv 2027) of verdere (bv 2040) toekomst niet ook nog een keer 1/3!!! van de dan geldende woningwaarde betalen. Waar moet dat geld vandaan komen?

Eeuwigdurend

Verder geeft de gemeente in de voorstellen aan dat deze afkoopwaarde elk jaar met 2% cumulatief wordt verhoogd. Dus de afkoopwaarde wordt elk jaar hoger! Ook de op de afkoopwaarde gebaseerde zeer hoge jaarlijkse erfpachtcanon gaat elk jaar 2% cumulatief omhoog, eeuwigdurend.

Stress

SEBU en de erfpachters willen de gemeenteraadsleden meenemen welke problemen dit voor de erfpachters meebrengt en de stress die zij ervaren door het beleid. Ook heeft SEBU een rekentool ontwikkeld waarmee we aan de raadsleden kunnen laten zien hoe de erfpacht in de toekomst uit zal pakken op basis van in te voeren WOZ-waarden.

Quotes uit brieven die SEBU ontvangt

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Misschien ben ik wel dood voor het zwaard valt. Dat is een geruststellende gedachte*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%

Concept voorstel herziening AB1974

= Aan het einde van het tijdvak ***opnieuw de grondwaarde betalen, ter waarde van 1/3 van de dan geldende woningwaarde,***
door een beperkte groep bewoners met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989.

terwijl

a. erfpacht de bewoners **nooit** voordeel heeft opgeleverd
b. de AB1974 en AB1983 open eind bepalingen zijn
c. opnieuw de grondwaarde laten betalen een keus is en dus niet hoeft
d. het gaat om 3% van het totaal aantal erfpachters in Utrecht
e. het onbetaalbaar wonen creëert i.p.v. betaalbaar wonen

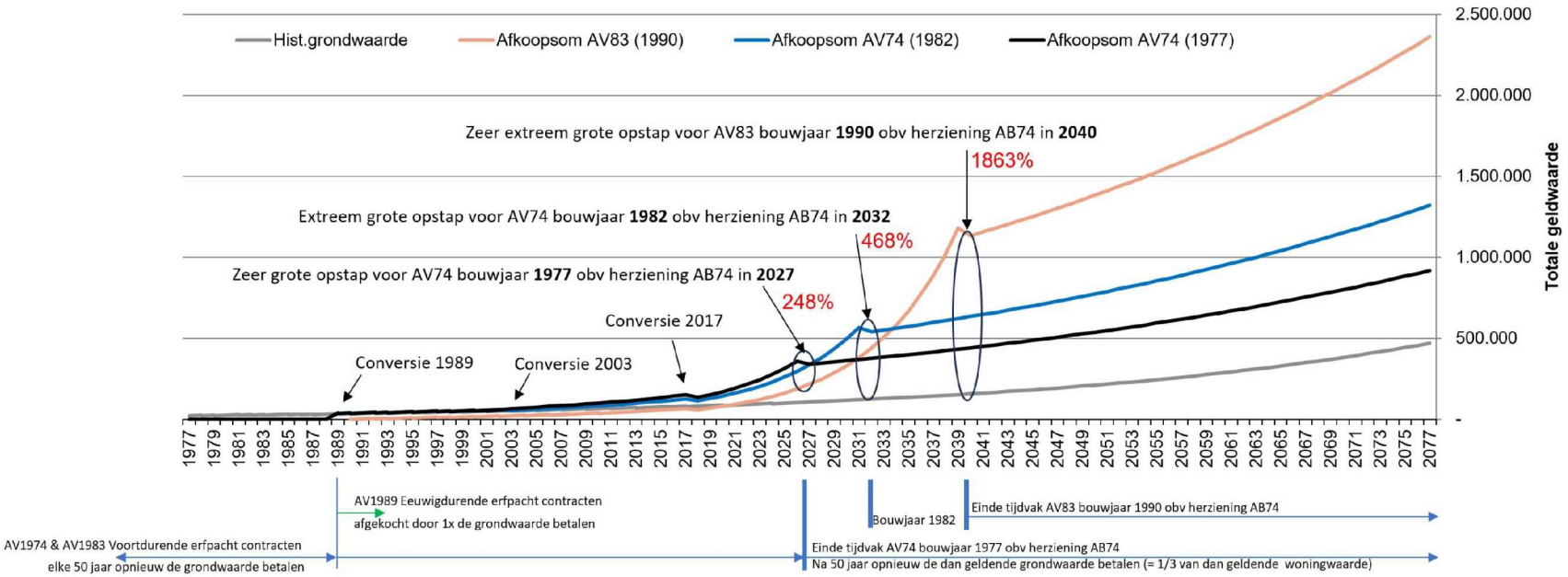
Concept voorstel herziening AB1974

? Geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid,
want pas aan het einde van het tijdvak (zelfs tot 2040) wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt.
De gemeente geeft ook zelf aan geen berekening te kunnen geven
terwijl het om zeer hoge bedragen gaat die vaak niet op te brengen zijn.

Terwijl het *canon percentage*

a. extreem verhoogd is door >40% voor kosten en risico te rekenen,
welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente?
dit kan oplopen tot duizenden euro's per erfpachter per jaar en is onverklaarbaar!
b. aanvankelijk 2,55% is maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend
c. van 2,55% lijkt lager dan het is door aftrek voor inflatie %
Voor vergelijk met het canon percentage in 2017 moet daarom het canon percentage 4,55% gebruikt worden.

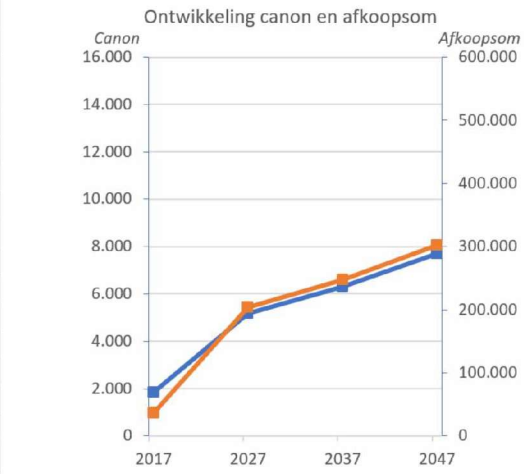
Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 volgens herziening AB74 (oktober 2024)



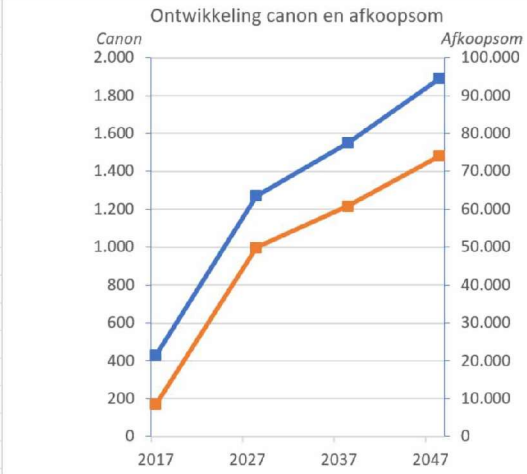
- *Alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: Netto contante waarde van (((WOZ * grondquote + 30% opslag) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)
- Bij 50 jaar afgekocht (**AV83**) is de verschuldigde canon tot 2040 nihil daarna extreem hoog

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

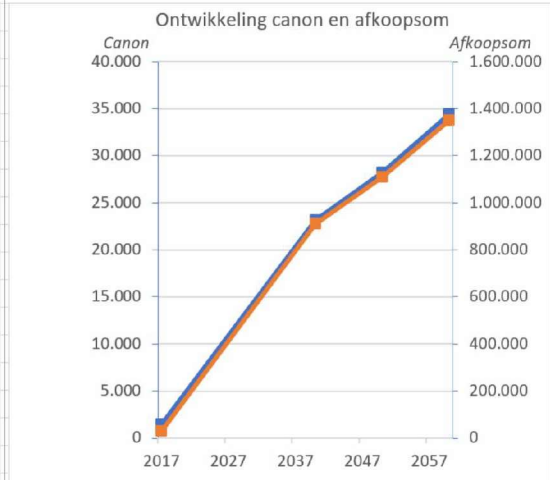
	AV74 Eengezinswoning	AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	13%	31%
Jaar einde tijdvak	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	711.908	396.747	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2028	2040
Afkoopsom	*203.344*	*49.863*	*908.413*
Canon	*5.185*	*1.271*	*23.165*
Aanbod brief conversie regeling 2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.834	428	1.482
Canon over canon	774	453	-
Canon totaal	2.608	881	-



	2017	2027	2037	2047
Canon	1.834	5.185	6.321	7.705
Afkoopsom	36.677	203.344	247.876	302.159



	2017	2028	2038	2048
Canon	428	1.271	1.550	1.889
Afkoopsom	8.557	49.863	60.782	74.093



	2017	2040	2050	2060
Canon	1.482	23.165	28.237	34.421
Afkoopsom	29.642	908.413	1.107.351	1.349.855

// Bijlage J. Mail d.d. 12 januari 2025

Beste <naam>,

Excuus voor de vertraagde reactie, en met de beste wensen voor komend jaar.

Wij kunnen helaas geen persoonlijke informatie delen van erfpachters, dat is tegen de privacyregels. Wel hebben wij in onze reactie op de voorstellen van de gemeente diverse situaties van erfpachters uitgewerkt (anoniem, maar bestaande situaties), die het effect laten zien van de conversieregeling 2017 en het herzieningsvoorstel van de gemeente. Wij hopen dat de gemeente ook op deze wijze inzicht krijgt. Verder geven wij altijd aan de erfpachters aan vooral ook hun situatie en bezwaren met de gemeente de delen.

Wij praten graag weer verder over mogelijke alternatieven dus zien een uitnodiging graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

<naam>
Namens SEBU

BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis

// Bijlage A. Mail d.d. 26 november 2024

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor het toezenden van de stukken met betrekking tot de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Wij hebben op dit moment geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot het gewijzigde voorstel. Wij laten dit graag over aan de inhoudelijk specialisten op het gebied van erfpachtvoorwaarden en de juiste vaststelling van factoren als grondwaarde en depreciatiefactoren e.d en daarnaast lokale belangenbehartigers als de SEBU.

Als Vereniging Eigen Huis stellen wij het wel op prijs om op de hoogte te worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Eigen Huis

BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank

// Bijlage A. Mail d.d. 19 november 2024

Goedemiddag,

Hierbij willen wij graag reageren op uw mail.

Rabobank heeft naar de gewijzigde erfpachtvoorwaarden gekeken en onze conclusie is dat deze voorwaarden door de Rabobank financierbaar zijn.

Wel zal de Rabobank uiteindelijk nog een beslissing moeten nemen of we bij een omzetting (geen verhoging) naar de gewijzigde voorwaarden wel of geen nieuwe hypotheekakte vragen. Dat kunnen we pas beoordelen als de voorwaarden definitief zijn.
Als een klant overgaat naar de voorwaarden 1989 en voor de afkoop van de canon extra hypotheek nodig heeft, dan zal de Rabobank daar een nieuwe hypotheekakte vragen, net zoals voor klanten die zonder erfpacht een extra hypothecaire geldlening vragen.
Is er geen hypothecaire geldlening nodig, bijvoorbeeld omdat de klant de afloop uit eigen middelen betaalt, ook dan moeten we beoordelen of een nieuwe hypotheekakte nodig is of niet.

Voor deze beoordeling hebben we alle bestaande erfpachtvoorwaarden van 1974 en 1983, 1989 (en mogelijk meer), de conversieregeling en de gewijzigde voorwaarden 2024 als deze definitief zijn.
Kunt u als de voorwaarden definitief zijn ons deze voorwaarden sturen?

Kunt u voor mij een indicaties tijdpad aangeven wanneer u verwacht dat de voorwaarden definitief zijn en wanneer u actief klanten concreet een brief gaat sturen wanneer zij een keuze kunnen gaan maken?
Wij hebben nl. wat tijd nog om (afhankelijk van wel of geen hypotheekakte) processen te maken die een efficiënte verwerking van de aanvraag voor de klant waarborgen.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

NB: wij menen in de herziene versie een inconsistentie te lezen. In artikel 1.1 lid E lezen wij nog steeds een tijdvak van 50 jaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring

// Bijlage A. Mail d.d. 6 december 2024

Geachte <naam>,

Dank voor uw reminder.
De toegezonden stukken hebben wij bestudeerd en deze geven ons geen aanleiding tot commentaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de personen waarbij onbekend is of deze wel of geen erfpachter zijn (hierna genoemd: Onbekend).

#	Categorie onbekend #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Onbekend 1	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails zoals opgenomen in vorige reactieverslag - overige mails hebben zelfde strekking en zijn ontvangen buiten reactieperiode). Zorgen over betaalbaarheid. Meneer wil adres niet delen. Daarmee blijft het onduidelijk of meneer wel of niet belanghebbende is.
2	Onbekend 2	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens inloopavond // Verzoek voor een indicatie afkoopsom. Resterende vragen over conversie zal hij de gemeente mailen.

BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de persoon waarbij duidelijk dat diegene geen erfpachter zijn en daarmee niet-belanghebbend is (hierna genoemd: niet-belanghebbende).

#	Categorie Niet-belanghebbende #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Niet-belanghebbende 1	Beste gemeentemedewerker, Nav de oproep van SEBU schrijf ik u met mijn erfpacht ervaringen, hopende hiermee de raadleden beter te informeren voor de nieuwe afkoopprocedure. In 2019 ontving ik een aanbod tot afkoop waar ik toen gebruik van heb gemaakt. Ik deed dit omdat ik met klem gezet voelde. Een zeker bedrag meteen betalen of een zeer onzekere en waarschijnlijk veel duurdere afkoop in de toekomst, was geen eerlijke keuze voor mij. Ik heb hulpbehoevende kinderen die waarschijnlijk tot in de verre toekomst afhankelijk zullen zijn van ouderlijke steun. Ik kon dus het risico niet nemen op een onzekere toekomst. Nog daar gelaten of de door mij ooit betaalde afkoopsom rechtmatig was; dat mensen die om welke reden dan ook toch afgewacht hebben, nu te maken krijgen met sterk gestegen afkoopsom, voelt als afstraffing. Wij hebben nooit gekozen voor de erfpacht constructie en worden nu de dupe van de afschaffing ervan.

BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in deze bijlage bij dit reactieverslag.

Datum	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Beste team erfpacht, Dank voor uw uitgebreide reactie. U mist een aantal elementen geeft u aan. Die heb ik echter gegeven door in mijn reactie te verwijzen naar de reactie van SEBU. Ik geef in de mail hieronder kort verwijzingen daarnaar aan, in rood weergegeven. Ik verzoek u deze uitdrukkelijk mee te nemen in de herzieningsprocedure, daar ik ze immers aan heb gegeven door de verwijzing. Ik ontvang daar ook graag een bevestiging van. Vriendelijke groet, <naam> <de 'verwijzingen in rood' van dit erfpachtadres zoals hierboven in de mail aangeduid – welke waren toegevoegd aan de reactie van de gemeente aan dit erfpachtadres - zijn hieronder weergegeven> Ik heb de bedragen berekend op basis van: ○ De door u aangegeven elementen in het conceptvoorstel herziening, te weten: • *afkoopsom op basis van • Grondquote (obv de grondwaardetabel) zoals door u aangegeven • Basisgrondslag percentage voor de afkoop met 2% cumulatieve stijging per jaar na herziening • *canon • Inflatiecorrectie • Kostenopslag • 2% cumulatieve verhoging per jaar na herziening *WOZ-waarde Mijn laatst bekende WOZ-waarde met een stijging van 10% per jaar tot aan de herzieining inclusief het ophoogpercentegae voor zes maanden in het jaar 2027 zoals door de gemeente aangegeven. Deze WOZ-waarde is de meest reële verwachte stijging gezien het verloop van de WOZ-waardes van de afgelopen jaren en de stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren en de te verwachten stijging gezien de wooncrisis Mijn verzoek heeft wel degelijk betrekking op de beoogde herziening en het conceptvoorstel. Immers, de concept berekeningen van het voorstel laten zien dat de canon niet betaalbaar, noch normaal en redelijk is. In de brief die ik van de gemeente ontving over de huidige conversieberekening kunt u zien dat mijn afkoopsom conversie gestegen is van 138.000 in 2017 tot 242.000 euro per 31 december 2024. De vastklik canon is gestegen van 6.900 naar 12.146 per december 2024 volgens uw opgave. Dit maakt dat voor mij de conversieregeling niet betaalbaar is en ook onredelijk gezien de bedragen van 2017. De bedragen liggen ver boven het langjarig gemiddeld inflatiecijfer van 2% dat de gemeente zelf hanteert. Omdat zowel het herzieningsvoorstel als de huidige conversieregeling niet redelijk noch betaalbaar is, heb ik verzocht om een normale en betaalbare canon dan wel een inkeerregeling voor de conversieregeling. Dit verzoek heeft rechtstreeks betrekking op de beoogde herziening AB1974 en het concept voorstel en daarmee wil ik u vragen dit mee te nemen in de herzieningsprocedure en mij dit te bevestigen.

		Verder wijs ik op mijn verwijzing naar de reactie van SEBU op het herzieningsvoorstel. Over de elementen in het voorstel is daarin onder andere opgenomen: - De WOZ-waarde is door de buitenproportionele stijging van de huizenprijzen van de afgelopen jaren door de wooncrisis buitengewoon hoog . Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast. - De depreciatie van 10% is te laag en zou tussen de 25-45% moeten liggen - Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid - Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. - Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. - De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd. Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage! - Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder. - Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Ik geef hiermee aan dat ik op onderdelen de elementen in het herzieningsvoorstel niet redelijk of onderbouwd vind en verzoek de gemeente om die reden het herzieningsvoorstel aan te passen met inachtneming van bovenstaande. Zo is mijn opmerking te duiden over een normale en betaalbare canon. Zoals ik heb aangegeven was dit voortel destijds voor mij niet betaalbaar/financierbaar. U noemt het voordelig. Maar u bent bij het voorstel destijds wel uitgegaan van bij herziening (opnieuw) de dan geldende grondwaarde betalen. Dat was niet nodig geweest. Er hadden ook andere uitgangspunten kunnen worden gehanteerd, zoals na ommekomst 50 jaar geen betaling meer nodig of uitgaan van andere elementen. Het voorstel was in mijn ogen dus niet voordelig – wel onbetaalbaar.
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Wellicht nog ten overvloede maar in ieder geval ter verduidelijking: Als er geen ‘redelijk en betaalbaar’ herzieningsvoorstel komt, ben ik aangewezen op de huidige conversieregeling. Deze regeling leidt door de koppeling aan de WOZ-waarde tot dusdanig hoge bedragen dat deze regeling geen optie is (zie hieronder). Daarom is de situatie ontstaan dat ik geen gebruik kan maken van de conversieregeling. Dat zou niet erg zijn, als er wel een redelijke en betaalbare herzieningsregeling komt. Met het huidige voorstel is dat echter helaas niet het geval. Dus noch de herziening noch de conversie is een optie. Daarom is mijn verzoek om een inkeerregeling voor de conversie 2017 rechtstreeks gekoppeld aan mijn reactie op de concept herzieningsregeling en verzoek ik u deze beide te beschouwen als reactie op het herzieningsvoorstel en deze formeel mee te nemen in de herzieningsprocedure AB1974 en mij daarvan een bevestiging te sturen. Vriendelijke groet, <naam>